

**Администрация Алексеевского
муниципального образования**

ОТЧЕТ № 152-12/22

об определении рыночной
стоимости нежилого здания -
теплового пункта, расположенного
по адресу: Иркутская область,
Киренский район, р. п. Алексеевск,
ул. Чапаева, стр. 44а.

Дата проведения оценки
16.12.2022

Дата составления отчета
16.12.2022



Иркутскаудит
Аудит и консалтинг

Главе Администрации
Алексеевского муниципального
образования

В. В. Снегирёву

Уважаемый Владимир Валерьевич!

На основании договора на проведение оценки № О 67-13-12/22 от 13 декабря 2022 года оценщик АО «Иркутскаудит» провел оценку рыночной стоимости нежилого здания - теплового пункта, расположенного по адресу: Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а.

Оценка проведена по состоянию на 16 декабря 2022 года на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений эксперта. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200, от 25 сентября 2014 г. № 611, а также рекомендованными методиками Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость нежилого здания - теплового пункта, расположенного по адресу: Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

220 000

(Двести двадцать тысяч) рублей.

С уважением,

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н.Л. Шивкова

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
5.1. ВИДЫ СТОИМОСТИ	11
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	12
5.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
5.4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	12
5.5. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	13
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ).....	14
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»).....	14
6.3. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА).....	14
6.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	15
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	16
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16	16
7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	16
7.3. ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
8.1. 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
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	25
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	25
8.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ.....	26
8.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	28
9.1. ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ.....	28
9.1.1. Затратный подход	28
9.1.2. Сравнительный подход.....	29
9.1.3. Доходный подход.....	29
9.1.4. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов	30
9.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	30
9.2.1. Определение стоимости воспроизводства объекта оценки	31
9.2.2. Метод удельных затрат на единицу площади, объема или протяженности	31
9.2.3. Определение износа.....	33
9.2.4. Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода.	35
9.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	35
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	36
10.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	36
10.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	36
11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	37

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание проведения оценки

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № О 67-13-12/22 от 13 декабря 2022 года
-----------------------------	--

1.2. Информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Тепловой пункт
Кадастровый номер	38:09:020106:613
Адрес	Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Функциональное назначение	Нежилое
Ограничения использования	Не выявлены
Перепланировка	Не производилась
Общая площадь, м²	141,7
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Год постройки	1989
Общее техническое состояние объекта	
Оценка технического состояния - Неудовлетворительное. Конструктивным элементам здания требуется проведение капитального ремонта.	

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

В результате проведенной оценки, оценщиком был осуществлен сбор и обработка информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости. Был определен и проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции его развития, а также другая информация.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объектов оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Тепловой пункт, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а.	219 769	Не применялся	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Тепловой пункт, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а.	220 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем;

- заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета;

- пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

- в соответствии с Заданием на оценку в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

2. Общие сведения

2.1. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки		Нежилое здание - тепловой пункт, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а. Право муниципальной собственности.
Цель оценки		Определение рыночной стоимости
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке		Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости		-
Основания для установления предпосылок стоимости		-
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения		Рыночная стоимость будет использована для реализации объекта оценки. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Срок проведения оценки		Декабрь 2022 года
Дата оценки		16 декабря 2022 года
Дата составления отчета		16 декабря 2022 года
Заказчик оценки		Администрация Алексеевского муниципального образования
Порядковый номер отчета		152-12/22
Специальные допущения		Оценка рыночной стоимости проводится без учета обременений
Иные существенные допущения		Иные существенные допущения, на которых основывается проведенная оценка, отражены в разделе 3 настоящего отчета. Дополнительные допущения, сделанные Оценщиком в ходе проведения тех или иных расчетных процедур, указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.
Ограничения оценки		Без проведения осмотра, связанные с этим допущения и ограничения приведены в разделе 3 настоящего отчета.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки		Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке		На бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку:	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Полный перечень оцениваемого имущества, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в п. 1.2. «Информация, идентифицирующая объекты оценки»
	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на	Характеристики Объектов оценки приведены: • Выписка из ЕГРН. См. Приложение к Отчету

	доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
	Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Сведения о зарегистрированных ограничениях (обременениях) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки приведены в п. 1.2. «Информация, идентифицирующая объекты оценки»
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки		Выписка из ЕГРН
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов		Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)		Сведения отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости		Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке		Детализация раскрытия информации в настоящем отчете установлена в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО		Указания отсутствуют

2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Реквизиты Оценщика

Организационно-правовая форма и наименование	Акционерное общество «Иркутскаудит»
Месторасположение	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, дом 8, 1 этаж
ИНН / КПП	3807000149/380801001
ОГРН	1023801017712 от 21.10.2002
Генеральный директор	Шивкова Нина Леонидовна
Телефон/факс	(3952) 34-17-12, 24-31-43
Электронная почта	irkaudit@mail.ru
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	Страховщик - СПАО «Ингосстрах», полис страхования ответственности от 20.06.2021 № 433-233-056509/22, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период действия с 01.07.2022 по 30.06.2023.

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Галушко Никита Григорьевич	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (свидетельство о членстве в Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 1783 от 21.09.2015)
	Профессиональный оценщик (Дипломы о профессиональной переподготовке Центра профессионального дополнительного образования Института повышения квалификации Байкальского государственного университета экономики и права, № 382402931606 от 29 июня 2015 года, № 382400506655 от 15 мая 2015 года)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 026431-1 от 28.07.2021.
	Страховщик – САО «ВСК», полис страхования ответственности от 31.05.2020 № 2000SB001433, срок действия – с 01.06.2020 по 31.05.2023
	Стаж работы в оценочной деятельности – 10 лет.

Сведения о прочих специалистах принимавших участие в оценке

Сведения о прочих специалистах	Другие специалисты к проведению оценки не привлекались
--------------------------------	--

Реквизиты Заказчика

Полное, сокращенное наименование	Администрация Алексеевского муниципального образования
Юридический адрес	666712, Иркутская область, Киренский район, п. Алексеевск, улица Чапаева, 65
ИНН/КПП	3831004056 / 383101001
ОГРН	1053831009484 от 21 декабря 2005 года

3. Сделанные допущения и ограничительные условия

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Терминология

Допущение — это гипотеза или предположение относительно свойств объекта оценки, которые либо невозможно достоверно установить, либо они не соответствуют фактическому положению дел. Например, невозможно оценить объект исходя из допущения, что он свободен от прав третьих лиц, хотя фактически он может быть обременен.

Ограничение (ограничительное условие) — это декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности (т. е. фактически — о ее перенесении на Заказчика или третьих лиц, т.к. кто-то ее все равно должен нести) за неоплаченную ему и невыполненную им работу, а также внешние обстоятельства или действия третьих лиц. Например, условия могут содержать следующие формулировки: «Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов... ни за необходимость выявления таковых» (выявление таковых ложится на Заказчика и называется *duediligence*), или «оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий» (ограничение ответственности за невыполненную юридическую проверку), или «Исполнитель не несет ответственности за недостоверность информации, предоставленной Заказчиком».

Общие допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав на Объекты оценки.

2. Отчёт об оценке Исполнителя достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.

3. В ходе проведения оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объектов оценки. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

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

5. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на Объекты оценки, не проводится.

6. Отчет об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.

9. Отчет является конфиденциальными для Заказчика и Исполнителя. Исполнитель не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет об оценке.

Особые допущения и ограничительные условия

1. Вся исходная информация в рамках данного проекта представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в Приложении к Отчету.

2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

3. Вся информация, используемая в расчетах, получена оценщиком от заказчика. Заказчиком не было представлено иных количественных и качественных характеристик по оцениваемым объектам, кроме как содержащихся в представленных документах (см. в Приложениях к Отчету).

4. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя рассматривается как достоверная.

5. Фактический выезд на объекты оценки и их обследование не предполагается по причине значительной удаленности от Оценщика. Оценка производится по представленным материалам от Заказчика.

6. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделка в отношении Объекта оценки будет совершена по рассчитанной стоимости.

8. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

4. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики.

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017).

Обоснование применения стандартов

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

5. Используемая терминология и процесс оценки

5.1. Виды стоимости

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

В Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость объекта оценки <1> (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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

Инвестиционная стоимость <2> - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

5.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права муниципальной собственности. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

5.3. Термины и определения

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

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

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

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

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.

Датой оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

5.4. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия (ФСО III):

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства

Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

5.5. Обзор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО V). При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены заказчиком)

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.

6.2. Перечень нормативно-правовых актов (источник: система «Консультант+»)

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года;
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

6.3. Перечень учебно-методической литературы (источник: сеть интернет, архив оценщика)

- Оценка недвижимости: Учебник/под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. – М. «Финансы и кредит, 2003г – 495с
- Т.Г. Касьяненко, Г.А. Миховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. Учебное пособие «Оценка недвижимости». Москва, 2011.
- Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10.

- Оценка доходной недвижимости: Учебник/под ред. С.В. Грибовского. – Питер, 2001г – 336с.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

- <http://www.cbr.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
- Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

6.4. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация об объекте оценки, полученная от Заказчика, содержит все количественные и качественные характеристики об объекте оценки, в том числе, состав прав на земельный участок, обременения и ограничения прав, технические характеристики элементов объекта и т.д. Информация, использованная для проведения оценки, является достаточной.

Оценка производится исходя из допущения, что вся предоставленная Заказчиком информация является достоверной. Оценщик не проводил юридическую экспертизу документов, предоставленных Заказчиком.

Таким образом, вся использованная в настоящем Отчете информация является достаточной и достоверной.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

7. Сведения об объекте оценки

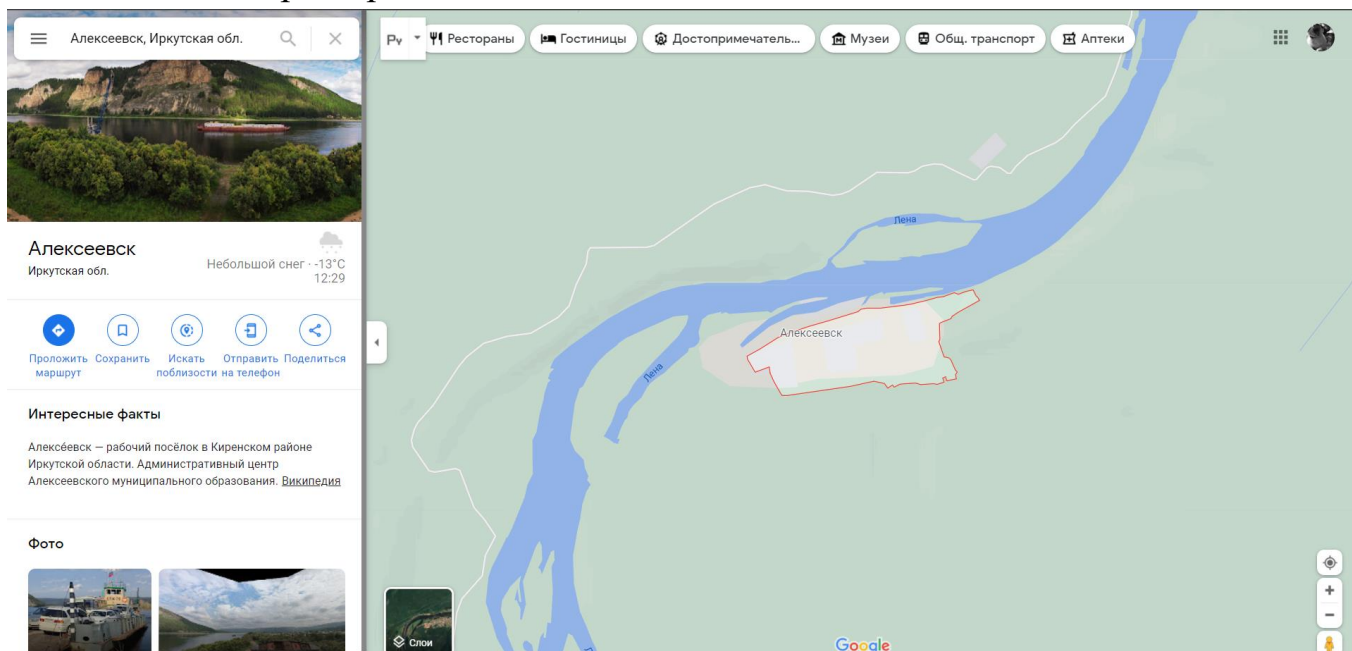
7.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения оценки оценщиком получены, проанализированы и использованы в работе копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН.

7.2. Описание местоположения

7.2.1. Общая характеристика местоположения



Алексеевск — рабочий посёлок в Киренском районе Иркутской области. Административный центр Алексеевского муниципального образования.

Расположен на правом берегу реки Лена, в 25 км к северо-востоку от райцентра, города Киренска.

Площадь посёлка — около 3 км².

Статус посёлка городского типа с 1939 года.

7.3. Информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем Отчете объектами оценки являются:

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Тепловой пункт
Кадастровый номер	38:09:020106:613
Адрес	Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Функциональное назначение	Нежилое
Ограничения использования	Не выявлены
Перепланировка	Не производилась
Общая площадь, м ²	141,7
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Год постройки	1989
Общее техническое состояние объекта	
Оценка технического состояния - Неудовлетворительное. Конструктивным элементам здания требуется проведение капитального ремонта.	

Фотографии объекта







8. Анализ рынка

8.1. 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

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3cf7b6a075f2c60b08710b7f888bfaca/09122022.pdf>)

1. В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале). Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

3. Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

4. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

5. В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесячная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

6. Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности. Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале. Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г, за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г. В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма

инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области транспортировки и хранения (+24,7% г/г после +8,8% г/г), финансов и страхования (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

7. В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

8. Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.

9. Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность															
ВВП	-2,1	-4,4	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,5 ¹	-3,9 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,9 ¹	4,7
Сельское хозяйство	5,0	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	5,8	9,6	6,7 ¹	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-5,9	-9,7	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-13,6	-22,0	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,5	0,7	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	2,9	7,8	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-6,8	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	14,1	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 ²		-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²		12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	71,9	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,5	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	4,0	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь–сентябрь 2022 г.

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,4	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,8	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,4	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-10,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	-3,2	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-8,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-9,9	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,1	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
лесопромышленный комплекс в т.ч.	-2,1	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
обработка древесины и производство изделий из нее	-10,6	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	0,0	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс в т.ч.	0,9	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	-7,1	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
компьютеры, электроника, оптика	6,3	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,6	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства в т.ч.	-3,3	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
мебель	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	3,3	8,6	5,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,0	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	5,3	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность в т.ч.	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
пищевые продукты	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность в т.ч.	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
текстильные изделия	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
лесопромышленный комплекс в т.ч.	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	0,5	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
химические вещества и химические продукты	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс в т.ч.	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
металлургия	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс в т.ч.	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
компьютеры, электроника, оптика	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства в т.ч.	5,2	5,2	1,2	-9,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
мебель	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,6	4,2	7,5	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	III кв.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IV кв.21	III кв.21	II кв.21	I кв.21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	17,0	16,8	16,6	17,6	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3	
Потребительские кредиты	5,1	4,3	5,0	6,0	9,5	7,0	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	14,3	18,8	17,0	13,9	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % ГП)		-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

О текущей ценовой ситуации

В ноябре 2022 года на потребительском рынке рост цен в месячном выражении составил 0,37% м/м. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 11,98% г/г. Продовольственная инфляция в ноябре ускорилась до 0,40% за счет сезонного удорожания плодоовощной продукции (+5,58%). На остальные продукты питания темпы снижения цен увеличились до -0,15%. В секторе услуг цены выросли на 0,76%, в основном за счет возобновившегося роста цен на услуги зарубежного туризма и воздушного транспорта. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили +0,06%.

Потребительская инфляция в ноябре

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в ноябре 2022 г. составила 0,37% м/м (октябрь 2022 г.: 0,18% м/м), с исключением сезонного фактора – рост на 0,19% м/м SA1 (0,13% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен снизились до 11,98% г/г (в октябре 2022 г.: 12,63% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,40% м/м после 0,28% м/м в октябре (с исключением сезонного фактора: цены практически стабильны (снижение на -0,01% м/м SA после снижения на -0,04% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен ускорился (5,58% м/м после 3,45% м/м в октябре). На остальные продукты питания цены продолжили снижаться (-0,15% м/м после -0,05% м/м в октябре). По-прежнему дешевет сахар, макаронные и крупяные изделия, мясопродукты, масла и жиры. Замедлился рост цен на яйца, продолжили расти цены на молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в ноябре рост цен сохранился на низком уровне (+0,06% м/м после +0,04% м/м в октябре, с исключением сезонного фактора снижение цен продолжилось: -0,05% м/м SA после -0,13% м/м SA). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены практически стабильны второй месяц подряд (+0,02% м/м в ноябре после снижения на -0,01% м/м в октябре). Снизились цены на большинство товаров

длительного пользования (электротовары и другие бытовые приборы, средства связи, строительные материалы, легковые автомобили), а также на обувь.

4. В секторе услуг в ноябре рост цен ускорился до 0,76% м/м после 0,24% м/м в октябре (с исключением сезонного фактора – рост на 0,80% м/м SA после 0,73% м/м SA месяцем ранее). Возобновился рост цен на услуги зарубежного туризма (+6,9%) и услуги воздушного транспорта (+13,8%). Также фиксируется ускорение роста цен на медицинские услуги. Вместе с тем на услуги гостиниц и санаториев цены продолжили снижаться.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В НОЯБРЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,98	12,63	13,68	14,30	15,10	15,90	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,37	0,18	0,05	-0,52	-0,39	-0,35	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,19	0,13	0,27	0,01	-0,07	-0,15	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,12	12,08	14,20	15,77	16,76	17,98	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	0,40	0,28	-0,38	-1,36	-1,53	-1,10	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	-0,04	0,09	-0,14	-0,63	-0,61	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,36	14,10	14,94	15,51	16,50	17,92	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,06	0,04	0,15	-0,05	-0,44	-0,41	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,05	-0,13	0,07	0,02	-0,24	-0,23	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,22	11,27	11,01	10,45	10,75	10,17	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,24	0,51	0,05	1,41	0,88	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,80	0,73	0,81	0,21	1,06	0,64	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,06	16,16	17,11	17,71	18,40	19,18	8,89	4,21
в % к предыдущему месяцу	0,18	0,03	0,30	0,00	-0,18	0,18	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,23	0,25	0,37	0,26	0,17	0,32	-	-

• **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и её привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- ☐ жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные дома, квартиры и комнаты);
- ☐ нежилая коммерческая недвижимость (здания и помещения: офисные, торговые, производственно-промышленные, складские, гостиницы, рестораны и т.д.);
- ☐ промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- ☐ незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- ☐ недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например: церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объекты оценки принадлежат к сегменту нежилой недвижимости промышленного назначения.

8.3. Анализ рынка недвижимости

В ходе работы по оценке объекта был проведен анализ соответствующих сегментов рынка недвижимости. Этот анализ включал исследование первичного и вторичного рынков объектов коммерческого назначения. Оценщиком исследована информация предложений на продажу объектов недвижимости по информации местных СМИ и сети «Интернет»

В населенных пунктах на севере Иркутской области рынок недвижимости относится к слабоактивным.

Факты публичного предложения недвижимости выявлены Оценщиком лишь в городах Братск, Усть-Кут, Усть-Илимск.

На дату оценки объекты сопоставимые с оцениваемым объектом на рынке Киренского района отсутствуют. Из доступной информации (в СМИ) оценщику не удалось найти ни одного подобного объекта, выставленного на продажу или сдаваемого в аренду по Киренскому району.

Диапазоны значений основных ценообразующих факторов.

Среди выделенного списка факторов, свойственных собственности и условиям сделки, на стоимость имущества ключевое значение оказывает не более 3-5 факторов. Основными из них являются следующие.

Возможность торга. Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Он зависит как от макроэкономических факторов, так и от конкретных условий сделок. К примеру, эмпирические исследования показывают, что максимальная скидка по отдельным сегментам в кризисный период 2008 – 2010 г.г. достигала 45%. По информации специалистов агентств недвижимости в текущей макроэкономической ситуации типичная скидка на торг составляет от 5 до 25%.

Местоположение. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Транспортная доступность. Этот фактор отвечает за удобство подъезда к объекту недвижимости и доступность общественными видами транспорта. Особенное значение этот фактор имеет при оценке торгово-офисной недвижимости (как правило, ценятся объект в первой

линии), производственной-складской (важным является качество подъезда, наличие ж/д ветки). Фактор транспортная доступность согласно интервью риэлтерских агентств, может «весить» от 5 до 15% в стоимости недвижимости.

Физическое состояние. Этот фактор описывает накопленный физический износ. Само влияние фактора крайне индивидуально, и может достигать до 70-80% в зависимости от состояния.

Инженерное оборудование. Этот фактор описывает оснащение объекта инженерным оборудованием. Как правило, в рамках недвижимости выделяют несколько крупных инженерных узлов: водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция и кондиционирование, газоснабжение, слаботочные устройства, (телефон, интернет), электроснабжение, прочие системы (к которым можно отнести различные виды сигнализация, системы безопасности и т.д.) Наиболее жесткие требования к недвижимости у покупателей офисной и торговой недвижимости, которая «требует» практически всех описанных инженерных систем, менее жесткие требования у покупателей производственно-складской недвижимости (необходимо электроосвещение в здании и отопление). Анализ строительной практики (в частности сборников УПСС издательства КО-Инвест) показывает, что стоимость инженерных узлов в торгово-офисном здании может достигать до 20% (а в отдельных случаях до 30%), при этом стоимость отдельного вида инженерных систем колеблется в пределах от 0,5 до 5%. Что касается производственно-складской недвижимости, то тут стоимость инженерных узлов в здании редко превышает 10%.

8.4. Анализ ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может, является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, поэтому на практике удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило обусловленного дефицитом данного вида имущества. На ликвидность также влияют:

- Эластичность спроса на данный вид имущества;
- Состояние имущества;
- Соответствие современным используемым технологиям;
- Масштабность.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка. Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки. В зависимости от того, в какой сегмент рынка попадает объект, срок его реализации может быть различным. В качестве показателей ликвидности используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Степень ликвидности	выше средней	средняя	ниже средней	низкая
Срок реализации, мес.	1-2	2-4	4-6	Более 6
				объекты оценки

Анализ ликвидности показал, что средний срок реализации аналогичного имущества может равняться более 6 месяцев. В связи с этим степень ликвидности определена как низкая.

8.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были применены четыре основных критерия анализа.

1. *Физическая возможность* - физическая возможность реконструкции с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемой территории.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству.

3. *Финансовая целесообразность* - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

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

Вывод. Наилучшим и наиболее эффективным использованием собственности является использование недвижимости в качестве нежилой. Дальнейшие расчеты рыночной стоимости оцениваемых объектов производятся с учетом сделанного вывода.

9. Процесс оценки объектов недвижимости

9.1. Оценка улучшений

Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют применять все три основных подхода к оценке, либо обоснованно отказаться от применения каких-либо подходов.

Затратный подход был реализован путем расчета остаточной стоимости с учетом износа на основе сборников УПВС с использованием метода удельной стоимости единицы.

Отказ от применения *сравнительного подхода* приведен в разделе 9.1.2.

Отказ от применения *доходного подхода* приведен в разделе 9.1.3.

Проведение оценки включало в себя следующие этапы:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

9.1.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times P_{пр} \times (1 - I_{\Sigma})$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{\circ})$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

$P_{пр}$ – прибыль предпринимателя;
 I_{Σ} – суммарный износ;
 $I_{физ}$ – физический износ;
 $I_{фун}$ – функциональный износ;
 $I_{э}$ – экономический (внешний) износ.

9.1.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

1. Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Сравнительный подход не применялся, так как оценщику не удалось выявить предложения о продажах подобных объектов.

9.1.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом.

Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

В связи с отсутствием на рынке недвижимости информации по сдаче в аренду аналогичной недвижимости, доходный подход при определении рыночной стоимости в данном отчете не применялся.

9.1.4. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.2. Затратный подход

Затратный подход применяется (ФСО-1), в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

9.2.1. Определение стоимости воспроизводства объекта оценки

Для определения стоимости воспроизводства зданий оценщики обычно используют четыре метода:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади, объема или протяженности заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы. Норматив удельных затрат умножают на общую площадь, объем или протяженность, и получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В данном случае оценщик, в условиях сложившегося рынка, считает, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу площади/объема для расчета. Необходимые основные характеристики объектов для оценки были взяты из документации, предоставленной Заказчиком.

9.2.2. Метод удельных затрат на единицу площади, объема или протяженности

Последовательность выполнения расчетов восстановительной стоимости по УПВС в этом случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цены на дату оценки.

Восстановительная стоимость объекта в этом случае рассчитывается по формуле:

$$C_o = C * V * K_{\text{общ.}} * I_{K2022г} * ПП$$

Где:

- C_o - восстановительная стоимость оцениваемого объекта, руб.;
- C - стоимость за 1 ед. измерения (1 куб.м., 1 кв.м., 1 км. и т.д.) аналогичного объекта в ценах на 1969 г., руб.;
- V – единица измерения (строительный объем, общая площадь, протяженность и т.д.);
- $K_{\text{общ.}}$ – общий поправочный коэффициент;
- $I_{K2022г}$ - индекс перехода от цен 1969 года к ценам на дату проведения оценки;
- $ПП$ – прибыль предпринимателя.

Выбор объекта-аналога из базы нормативных данных:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование объекта аналога	Стоимость за 1 ед. измерения аналогичного объекта в ценах на 1969 г., руб.	Источник информации
1	2	3	4	5
1	Тепловой пункт	Здания производственные, бытовые (здание теплового пункта)	37,8 руб./ куб. м.	Сборник № 21, таблица № 57 УПВС

Определение общего поправочного коэффициента:

В соответствии с Общими указаниями сборников УПВС стоимость 1 куб. м., 1 кв.м., п.п. и т.д. объекта-аналога корректируется поправочными коэффициентами на отклонения в характеристиках отдельных конструктивных элементов объекта оценки, на климатический район и др.

№ п/п	Наименование объектов, сооружений	Климатический район	Сейсмичность	Группа капитальности	Объем, куб.м.	Поправочный коэф. на деревянное исполнение	По различию конструкций	По инженерному обеспечению	Общий поправочный коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Тепловой пункт	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,61	0,59

Определение индекса перехода от цен 1969 года к ценам на дату проведения оценки:

Ик_{2022г} – индекс удорожания СМР за период с 1969 по дату оценки для объектов оценки составил: 258,79.¹

Определение предпринимательского дохода.

Предпринимательский доход – сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Требуемый уровень дохода для девелоперских фирм за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, зависит от многих факторов:

- Функциональной принадлежности объекта недвижимости;
- Места расположения земельного участка;
- Возможности индустриализации в процессе строительства и т.д.

В соответствии с проведенным в данной работе анализом рынка недвижимости с учетом следующих факторов:

- функциональное назначение объектов;
- низкий уровень спроса среди потенциальных покупателей на данные объекты;
- низкий уровень ликвидности данных объектов недвижимости,

показатель нормы прибыли для объектов оценки принят равным 0%.

¹ По данным:

за период с 1969 по 1984 г. в соответствии с Приложением 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.;

за период с 1984 по 1991 г. в соответствии с приложением к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д;

за период с 1991 на дату оценки в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем КО-Инвест «Индексы цен в строительстве».

Результат расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости методом удельных затрат на единицу площади, объема или протяженности

№ п/п	Наименование объектов, сооружений	Стоимость за ед. в ценах 1969г. (руб.)	Основная характеристика (ед., куб.м., м.)	Общий поправочный коэф.	Перевод в цены на дату оценки	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Тепловой пункт	37,80	450	0,59	258,79	0,00	2 604 674

9.2.3. Определение износа

Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. В оценочной деятельности износ рассматривается как один из основных факторов для определения текущей стоимости. Теоретически, износ может начать накапливаться в момент завершения строительства даже в здании, представляющем наилучшее и наиболее эффективное использование участка. Хотя большинство форм физического разрушения могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое разрушение имеет тенденцию упорно существовать. С возрастом здания появляется функциональное устаревание, хотя даже новые здания могут иметь различные формы функционального устаревания, такие как устаревание вследствие неудачного дизайна.

С другой стороны, считается, что износ есть потеря только до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости, другими словами, износ есть разница между восстановительной (или замещающей) стоимостью улучшений и их рыночной стоимостью, поэтому накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью. Для старых зданий потеря стоимости может быть в какой-то степени возмещен их архитектурно-исторической значимостью.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ

Физический износ зданий – это величина, обозначающая степень ухудшения технических и других эксплуатационных характеристик объекта. С течением времени у любой строительной конструкции ухудшаются прочностные, тепло- и звукоизоляционные свойства, водо- и воздухопроницаемость, и другие показатели, понижающие несущую способность зданий.

Для определения физического износа был применен **экспертный метод**.

Экспертный метод

Для определения степени физического износа в зависимости от технического состояния объектов, использовалась следующая информация:²

Физический износ, %.	Оценка физического состояния	Общая характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости
0 - 20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться местами.	До 10
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно сейчас.	15-30
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40-80

² Т.Г. Касьяненко, Г.А. Миховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. Учебное пособие «Оценка недвижимости». Москва, 2011., стр. 434

61 - 80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	90-120
---------	--------	---	--------

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Большинству оцениваемых объектов требуется проведение модернизации и реконструкции, так как были построены значительное время назад и морально устарели. В связи с этим оценщик пришел к выводу, что у большинства оцениваемых объектов имеются признаки функционального износа.

Экономический (внешний) износ

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого, по местоположению и окружению.

В условиях экономических санкций, нестабильности рынка, высокой инфляции в 2022 г., волатильности акций и рубля одним из лучших решением является вложение средств в

недвижимость. Оцениваемое здание используется по назначению, пользуется спросом на рынке недвижимости. В соответствии с изложенным выше экономический износ у оцениваемого объекта, по мнению оценщика, отсутствует.

У большинства оцениваемых объектов имеются технические потери (экономические издержки), некоторые объекты не функционируют должным образом. В связи с этим оценщик пришел к выводу, что у оцениваемых объектов имеются признаки экономического износа.

Определение накопленного износа

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) * (1 - И_{\text{фун.}}) * (1 - И_{\text{вн.}}), \text{ где:}$$

И_{физ.} – физический износ;

И_{фун.} – функциональный износ;

И_{вн.} – экономический (внешний) износ.

9.2.4. Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, определенная затратным подходом, составляет:

№ п/п	Наименование объектов, сооружений	Восстановительная стоимость оцениваемого объекта (руб.)	Физ. износ накопленный	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ	Сумма износа (руб.)	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Тепловой пункт	2 604 674	85,0%	25,0%	25,0%	91,56%	2 384 905	219 769	220 000

9.3. Согласование результатов расчета

В настоящем разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако это допустимо в некоторых случаях оценки).

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, тем самым, выработка единой стоимости оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C₁ – результат оценки затратным подходом;

C₂ – результат оценки сравнительным подходом;

C₃ – результат оценки доходным подходом;

K₁, K₂, K₃, - соответствующие весовые коэффициенты (K₁ + K₂ + K₃ = 1).

В настоящем отчете расчет объектов оценки был произведен только с использованием затратного подхода, поэтому его результатам придан максимальный весовой коэффициент (1).

10. Итоговое заключение

10.1. Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято, без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, или тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
4. оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и рекомендованными методиками Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»;
5. приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость нежилого здания - теплового пункта, расположенного по адресу: Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, стр. 44а, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

220 000

(Двести двадцать тысяч) рублей.

10.2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем;

- заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета;

- пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

- в соответствии с Заданием на оценку в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

Оценщик:

Н.Г. Галушко

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н.Л. Шивкова

11. Список приложений

№	Наименование	Кол-во листов
1	Документы оценщика	
2	Документы, использованные при оценке	