

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Независимая оценка «Резон»


В.И. Кузнецов

«09» января 2023 г.



О Т Ч Ё Т №938/22

**об оценке рыночной стоимости 1 (одной)
обыкновенной именной бездокументарной акции в 100%
пакете
акционерного общества «Тулагорводоканал»**

Заказчик:

Акционерное общество «Тулагорводоканал»

ОГРН 1087154028004 от 31.07.2008 г.

Место нахождения: 300001, г.Тула, ул. Демидовская плотина, 8

ИНН /КПП 7105504223/710501001

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка «РЕЗОН»

Место нахождения: 300041, г.Тула, проспект Ленина, д.46, оф.410

ОГРН 1157154015370 от 04.06.2015 г.

ИНН/КПП 7107107510/710701001

Дата определения стоимости: 30.09.2022 г.

Дата составления отчета: 09.01.2023 г.

Основание: Договор № 938 от 07.12.2022 г.

Тула - 2022 г.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО _____	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ _____	5
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	10
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ _____	40
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ _____	66
5. ОЦЕНКА 100%-ГО ПАКЕТА АКЦИЙ АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" _____	73
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ _____	146
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА _____	146
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ _____	147
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 " МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАСЧЕТАХ " _____	148
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 "КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА" _____	169
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 "КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ" _____	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 " РАСЧЕТЫ " _____	188
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 " МАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ " _____	В ОТДЕЛЬНОМ ПРИЛОЖЕНИИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Независимая оценка "РЕЗОН"

300041, г.Тула, пр-т Ленина, 46, офис 410
 адрес электронной почты: rezon46401@mail.ru
 (для корресп.: 300041, г.Тула, пр-т Ленина, д.46, а/я 2858)
 ИНН 7107107510/КПП 710701001

тел./факс: (4872) 31-14-10

**Акционерное общество
 «Тулагорводоканал»**

**Генеральному директору
 А.В.Филатчеву**

Уважаемый Андрей Владимирович!

В соответствии с Договором № 938 от 07.12.2022 г., заключенными между ООО «Независимая оценка «РЕЗОН» и Вами, мы провели определение стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в 100% пакете АО «Тулагорводоканал».

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

Дата определения стоимости – 30.09.2022 г.

Цель использования оценки – для проведения внеочередного собрания акционеров по одобрению крупной сделки.

Рыночная стоимость акций Общества определяется с учетом условий и допущений.

Оценка рыночной стоимости акций основывается на условии эффективного владения капиталом.

Вывод о рыночной стоимости представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой акция в 100% пакете Общества может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.), составляющие фондового рынка и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

При проведении расчетов использовались инструктивные материалы, выпущенные Правительством Российской Федерации, Министерством финансов, Федеральной комиссией по ценным бумагам, Федеральной службой по финансовым рынкам и др.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3,8), некоторыми принципами Международных Стандартов Оценки, Стандартами РОО.

АО «Тулагорводоканал» оценивалось как действующее общество. Данное условие, во-первых, предполагает, что руководство общества следует лишь таким финансовым и управленческим стратегиям, которые максимизируют стоимость капитала, и, во-вторых, исходит из того, что не существует неопределенности или неуверенности относительно будущего развития общества, так как это поставило бы под сомнение основную посылку анализа – успешное продолжение деятельности Общества в будущем.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе принципах и методиках оценки, можно сказать, что

итоговая рекомендуемая рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в 100% пакете АО «Тулагорводоканал, по состоянию на 30.09.2022 г., с округлением, составляет: 3 342 рубля.

В процессе проведения настоящей оценки АО «Тулагорводоканал» была предоставлена финансовая информация, аудиторская проверка которой не проводилась. Оценщик полагался на эти данные без их проверки.

Итоговый результат оценки стоимости проводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки. Стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки).

Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов анализа содержится в Отчете об оценке рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в 100% пакете АО «Тулагорводоканал».

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая оценка «РЕЗОН»

«09» января 2023 г.



В.И. Кузнецов

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в 100% пакете АО «Тулагорводоканал»	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности	
Цель оценки	определение стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	для проведения внеочередного собрания акционеров по одобрению крупной сделки	
Вид стоимости	рыночная стоимость	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	«30» сентября 2022 г.	
Допущения и ограничения	Расчеты проводятся на основании представленных документов. Акционерное общество рассматривается как действующее. Исполнитель не должен разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, не должен раскрывать и разглашать ее в общем или в частности какой – либо третьей стороне без предварительного письменного согласия заказчика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации	
Дополнительная информация		
Данные об объекте оценки	Количество акций	1 (одна) акция в 100% пакете в кол-ве 285 134 шт.
	Категория (тип)	обыкновенные именные бездокументарные акции
	Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	Государственный регистрационный номер: 1-01-13165-А Дата: 07.10.2008 г. № 1778
Данные об организации, акции которой оцениваются	Полное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму)	Акционерное общество «Тулагорводоканал»
	Сокращенное фирменное наименование	АО «Тулагорводоканал»
	Место нахождения	300001, г. Тула, ул.Демидовская плотина, д. 8
	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1087154028004 от 31.07.2008 г.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)»
Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)»
Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)»
Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО№8)»
Стандарты профессиональной деятельности в области оценки имущества Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Примечание:

Новые федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России 14.04.2022 г. № 200, не применяются, т.к. дата оценки: 30.09.2022 г.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком оценки, так как события

и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
5. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления предприятием будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
6. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей, не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
8. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

1.4. Ограничения, используемые при проведении оценки объекта оценки

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке
2. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика выполнившего данный отчет
3. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых отдельными договорами
4. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщика
5. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете
6. Все прогнозы, сделанные в Отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени
7. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения
8. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком имуществу несет его владелец
10. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения
11. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору
12. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Эта стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

1.5. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Акционерное общество «Тулагорводоканал»
Место нахождения юридического лица	300001, г. Тула, ул. Демидовская плотина, д. 8
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРН)	1087154028004

Дата присвоения ОГРН	31.07.2008 г.
ИНН/КПП	7105504223/710501001

1.6. Сведения об оценщиках и Исполнителе

ФИО	КУЗНЕЦОВ Владимир Иванович
Информация о членстве в СРОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков» Свидетельство о членстве в СРОО (0000492) выдано 22.07.2020 г., рег.№001253 от 24.10.2007 г.
Место нахождения Оценщика	г.Тула, пр-т Ленина, д.46, офис 401
Почтовый адрес Оценщика	300041, г.Тула, пр-т Ленина, д.46, офис 401
Контактный телефон Оценщика	(4872) 31-14-10
Адрес электронной почты Оценщика	kuznetsov@rezon-consult.ru
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1) Диплом о профессиональной переподготовке ПП №006046 по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва), 2000 г., рег.№ 1885-1Д от 30 сентября 2000 г. 2) Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», Тульский государственный университет, 2003 г., рег.№ ПК-367 от 16.06.2003 г. 3) Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», рег.№ 087, г.Москва, 2006 г. 4) Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», рег.№ 0117, г.Москва, 2009 г. 5) Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», НОУ ВПО «Московской финансово-промышленный университет «Синергия», рег.№ 0217, г.Москва, 2012 г. 6) Удостоверение о повышении квалификации 712401618611 по программе «Оценочная деятельность», Тульский институт экономики и информатики (ТИЭИ), рег.№ 718 г.Тула, 25.04.2015 г.; 7) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019956-2 от 31.05.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества»; 8) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029040-1 от 31.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»; 9) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032099-3 от 03.12.2021 г. по направлению «Оценка бизнеса»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1997 года
Степень участия	100%
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования гражданской ответственности оценщика №433-569-117056/21 от 01.01.2022 г., Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области, страховая сумма: 3 000 000 рублей, срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка «РЕЗОН» создано в результате реорганизации путем преобразования, являющееся полным правопреемником Закрытого акционерного общества «Независимая оценка «РЕЗОН», ОГРН 1027100738488 от 05.08.2002 г., зарегистрированно-го 23.08.1996 г. Администрацией Советского района г.Тулы, Рег.№ Н-46, ИНН/КПП 7107011287/710701001 и Общества с ограниченной ответственностью «Центр Независимой Оценки «РЕЗОН», ОГРН 1057101213773 от 21.12.2005 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Серия 71 № 001447081 от 21.12.2005 г. выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Тулы, ИНН/КПП 7107091998/710701001, в результате реорганизации путем присоединения
ОГРН	1157154015370
Дата присвоения ОГРН	04.06.2015 г.
Местонахождение организации	300041, г. Тула, пр-т Ленина, д.46, офис 410
Почтовый адрес	300041, г. Тула, пр-т Ленина, д.46, а/я 2858
Контактная информация юридического	тел./факс: (4872) 31-14-10,

лица	E-mail: rezon46401@mail.ru
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	- имеет в штате три оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; - соблюдает требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; - дополнительная ответственность Исполнителя реализуется на основе Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области № 433-569-117033/21 от 01.01.2022 г., срок страхования: 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г., страховая сумма: 100 000 000,00 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
Дополнительная информация	ООО «Независимая оценка «РЕЗОН» включено в единый реестр системы добровольной сертификации (Свидетельство национального реестра надежных поставщиков № 003243МБ-7107)

1.7. Информация о специалистах, привлекаемых к проведению оценки

Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков
--	--

1.8. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 938 от 07.12.2022 г., заключенный с АО «Тулагорводоканал»		
Дата составления и порядковый номер Отчета	09.01.2023 г. № 938/22		
Краткое описание Объекта оценки	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в 100% пакете АО «Тулагорводоканал»		
Краткое описание имущественных прав	право собственности		
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались		
Цель и задачи оценки	для проведения внеочередного собрания акционеров по одобрению крупной сделки		
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	«30» сентября 2022 г.		
Период проведения работ	«07» декабря 2022 г. – «09» января 2023 г.		
Дата осмотра	«10» декабря 2022 г.		
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (валюта баланса)	1 729 145 тыс. руб.		
Основные результаты по стоимости объекта оценки			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке: - 100% пакет акций, тыс.руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	953 057	Не применялся	Не применялся
Итоговая рекомендуемая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30.09.2022 г. руб. (без НДС)			

1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в 100% пакете АО «Тулагорводоканал»	3 342 рубля
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки), при этом, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости.

Согласно Закону РФ от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» **под рыночной стоимостью объекта оценки** под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Стандарты Международного комитета оценки (The International Assets Valuation Standards Committee) определяют рыночную стоимость, как расчетную величину, равную денежной сумме, за которую имущество должно перейти из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после выставления имущества на продажу общепринятыми способами; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, **итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Описание объекта оценки (акций) с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в 100% пакете АО «Тулагорводоканал»		
Наименование показателя	Характеристика показателя	Ссылки и комментарии
Ценная бумага	акция	Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрированное 07.10.2008 г., государственный регистрационный номер: 1-01-13165-А
Вид ценной бумаги	именная бездокументарная	
Категория ценной бумаги	обыкновенная	
Тип привилегированных акций	Привилегированные акции эмитентом объекта оценки на дату оценки не выпускались	
Прочие характеристики	Бессрочные, эмиссионные	
Номинальная стоимость акции	1000 руб.	
Размер уставного капитала	285 134 тыс. руб.	Выписка из ЕГРЮЛ от 07.12.2022 № ЮЭ9965-22-218437927
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО «Тулагорводоканал»	285 134 штук обыкновенных именных бездокументарных акций	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 07.10.2008 г.; Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрированное 07.10.2008 г., государственный регистрационный номер: 1-01-13165-А
Количество акций, представленных для оценки	22 154 штуки	В соответствии с заданием на оценку -
Доля оцениваемых акций в уставном капитале АО «Тулагорводоканал»	1 (одна) акция в 100% пакете	
Акции, выкупленные обществом	На дату оценки акции обществом не выкупались	Исх.№ 6/н от 08.12.2022 г. АО «Тулагорводоканал»
Количество оплаченных акций	285 134 штук	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 07.10.2008 г.; Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрированное 07.10.2008 г., государственный регистрационный номер: 1-01-13165-А
Количество голосующих акций в обществе	285 134 штук	Ст.22 Устава АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденного решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций	1 (одна) акция в 100% пакете	-
Правоустанавливающий документ на акции	Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрированное 07.10.2008 г., государственный регистрационный номер: 1-01-13165-А	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 07.10.2008 г.
Государственный регистрационный номер выпуска акций/ дополнительного выпуска эмиссионных ценных бу-	1-01-13165-А	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 07.10.2008 г.

маг/идентификационный номер выпуска														
Подтверждение обращаемости объекта оценки	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 07.10.2008 г.	Зарегистрировано на основании приказа Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от 07.10.2008 № 1778												
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	Отчет из реестра владельцев ценных бумаг Акционерное общество «Тулагорводоканал» по состоянию на 01.01.2020 г.	Исх.№ 77:20/00565 АО «Новый регистратор» (г.Москва, ул.Буженинова, д.30, стр.1)												
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента	Закрытое акционерное общество «Новый регистратор», ОГРН 1037719000384	Выписка из ЕГРЮЛ от 07.12.2022 № ЮЭ9965-22-218437927												
Сведения о профессиональном участнике, осуществляющем учет прав владельца акций на дату оценки	Отсутствует	-												
Обременения акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Исх.№ 6/н от 08.12.2022 г. АО «Тулагорводоканал»												
Ограничения обращения акций (объекта оценки)	Согласно представленным документам ограничений обращения на дату оценки акции не имеют	Исх.№ 6/н от 08.12.2022 г. АО «Тулагорводоканал»												
Распорядительные права акций в голосующей доле оцениваемых акций	Ст.22 Устава АО «Тулагорводоканал»	Устав АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденный решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.												
Прохождение акций листинга (делистинга) у организатора торговли	Отсутствует	-												
Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах	Отсутствует	-												
Информация о прибыли к распределению, тыс.руб.	<table border="1"> <tr> <td>годы</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> </tr> <tr> <td>Прибыль к распределению</td> <td>(517)</td> <td>673</td> <td>2480</td> <td>10 159</td> <td>286 006</td> </tr> </table>	годы	2017	2018	2019	2020	2021	Прибыль к распределению	(517)	673	2480	10 159	286 006	Данные Общества
годы	2017	2018	2019	2020	2021									
Прибыль к распределению	(517)	673	2480	10 159	286 006									
Информация о выплате дивидендов за последние 3-5 лет	<table border="1"> <tr> <td>Год</td> <td>Дивиденды на 1 обыкновенную акцию</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>Не начислялись и не выплачивались</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>Не начислялись и не выплачивались</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>Не начислялись и не выплачивались</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>Не начислялись и не выплачивались</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>Не объявлялись и не выплачивались</td> </tr> </table>	Год	Дивиденды на 1 обыкновенную акцию	2017	Не начислялись и не выплачивались	2018	Не начислялись и не выплачивались	2019	Не начислялись и не выплачивались	2020	Не начислялись и не выплачивались	2021	Не объявлялись и не выплачивались	Данные Общества
Год	Дивиденды на 1 обыкновенную акцию													
2017	Не начислялись и не выплачивались													
2018	Не начислялись и не выплачивались													
2019	Не начислялись и не выплачивались													
2020	Не начислялись и не выплачивались													
2021	Не объявлялись и не выплачивались													
Сведения о предыдущих выпусках акций эмитента	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 07.10.2008 г. №1778	Кол-во ценных бумаг выпуска – 285 134, номинальной стоимостью 1 000 руб.												
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям (объявленные акции), и права предоставляемые этими акциями	Общество вправе дополнительно к размещенным акциям разместить объявленные акции: 1 425 670 (Один миллион четыреста двадцать пять тысяч шестьсот семьдесят) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая. Указанные в данном пункте объявленные акции Общества, в случае их размещения, предоставляют акционерам тот же объем прав, что и размещенные акции Общества.	П.11.3. Устава АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденного решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.												
Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта	Полное наименование: Акционерное общество «Тулагорводоканал» Сокращенное наименование: АО «Тулагорводоканал»	Выписка из ЕГРЮЛ от 07.12.2022 № ЮЭ9965-22-218437927												

оценки	ОГРН: 1087154028004 Дата внесения записи: 31.07.2008 г. Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по Тульской области ИНН: 71055042232 КПП: 710501001 Дата постановки на учет: 30.12.2017 г. Наименование налогового органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №12 по Тульской области Местонахождение: г. Тула, ул.Демидовская плотина, д. 8 Размер уставного капитала 285 134 000,00 руб.	
Информация о правах, предусмотренных учредительными документами	п.22.1, 22.2 Устава АО «Тулагорводоканал» в соответствии с действующим законодательством.	Устав АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденный решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.

2.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Выписка из ЕГРЮЛ от 07.12.2022 № ЮЭ9965-22-218437927 (копия) – на 17 листах;
- Устав АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденный решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г. (копия) - на 34 листах;
- Отчет из реестра владельцев ценных бумаг АО «Тулагорводоканал» по состоянию на 29.06.2022 г. исх. 77:22/15887 АО «Новый регистратор» - на 1 листе;
- Свидетельство о государственной регистрации ЮЛ, серия 71 №002085458 (копия) – на 1 листе;
- Свидетельство о постановке на учет РО в налоговом органе по месту ее нахождения, серия 71 №002403983 (копия) – на 1 листе;
- Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг, исх.№ 08-10/18092 от 08.10.2008 г., РО ФСФР России в ЦФО – на 1 листах;
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрировано 07.10.2008 г. РО ФСФР России в ЦФО – на 4 листах;
- Перечень недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «Тулагорводоканал» - на 12 листах;
- Перечень земельных участков, находящихся в собственности АО «Тулагорводоканал» - на 2 листах;
- Стр.11503 Незавершенное строительство – на 1 листе;
- Перечень движимого имущества по состоянию на 30.09.2022 г. – в электронном виде;
- Бухгалтерская документация на 5 листах;
- Годовой отчет АО «Тулагорводоканал» по результатам работы за 2021 г. – на 14 листах;
- Бухгалтерский баланс на 31.12.2021 г. – на 4 листах;
- Бухгалтерский баланс на 30.09.2022 г. – на 4 листах;
- Расчет стоимости чистых активов – на 1 листе;
- Бухгалтерская справка к запросу – на 1 листе;
- Расшифровка прочих внеоборотных активов (стр.1190) по состоянию на 30.09.2022 г. – на 1 листе;
- Расшифровка сч.01 «Основные средства» на 30.09.2022 г. по видам имущества – на 1 листе;
- Фактическое распределение прибыли и убытков АО «Тулагорводоканал» по результатам 2021 г. – на 1 листе;
- Аудиторское заключение независимого аудитора от 04.03.2022 г. – на 6 листах;
- Сведения о численности работников и ФОТ – на 1 листе;
- Справка о начислении амортизации по годам – на 1 листе;
- Справка-расшифровка показателей строк баланса – на 1 листе.

2.3. Описание эмитента, выпустившего акции.

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Тулагорводоканал»
Сокращенное наименование эмитента акций	АО «Тулагорводоканал»
Место нахождения	300001, г.Тула, ул.Демидовская плотина, д. 8
Учредительный документ общества	Устав АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденный решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.
Филиалы и представительства общества	отсутствуют
Дочерние и зависимые общества	отсутствуют
Обособленные подразделения	отсутствуют
Данные о регистрации проспектов ценных бумаг	н/д
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Создание юридического лица путем реорганизации в форме преобразования, ОГРН 1087154028004 от 31.07.2008 г.,

	наименование регистрирующего органа: Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	Информация не представлена
Идентификационный номер налогоплательщика	7105504223
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Основной: 36.00.1 Забор и очистка воды для питьевых и промышленных нужд
Сведения о доле на рынке определенного товара хозяйствующего субъекта, включенного в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара более 35%	Информация отсутствует
Сведения о сайте общества и сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом	https://tulagorvodokanal.ru/ сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом не представлены
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и/или Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США (US GAAP)	Бухгалтерский учет и финансовая отчетность организованы согласно действующего законодательства. Применяются: РСБУ – российские стандарты бухгалтерского учета.
Структура и компетенция органов управления общества	- общее собрание акционеров; - совет директоров; - единоличный исполнительный орган (генеральный директор) Компетенция ст.26, 33, 35 Устава АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденного решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.
Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров, в том числе перечень вопросов, решение по которым принимается органами управления общества квалифицированным большинством голосов или единогласно.	ст.27-30 Устава АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденного решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.
Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру, и их суммарной номинальной стоимости, а также максимального числа голосов, одному акционеру	Ограничений максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру, уставом АО «Тулагорводоканал» не предусмотрено (Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрированное 07.10.2008 г., государственный регистрационный номер: 1-01-13165-А)
Наличие установленных уставом общества ограничений по приобретению количества акций, принадлежащих одному акционеру, и их суммарной номинальной стоимости, а также максимального числа голосов, предоставляемых одному акционеру.	Отсутствуют
Сведения о наличии в обществе корпоративных договоров	Договоров нет
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информацией, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	Отсутствует
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	Бизнес-план отсутствует
Дополнительная информация	
Конкуренты эмитента	Конкурентный анализ не проводился. АО «Тулагорводоканал» является монополистом по основному виду деятельности на рынке услуг.

Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество:	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Стоимость приобретения
	г.Тула, Центральный район, п. Победа, ул. Октябрьская, пос. Скуратовский, дом 7, на земельном участке расположен объект недвижимости: административное здание, адрес объекта: г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский, дом 7 (лит.А)	71:30:090402:504	3855	2 171 213,10
	г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский, дом 7, на земельном участке расположен объект недвижимости: нежилое здание (мастерские), адрес объекта: г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский, дом 7 (лит.Б)	71:30:090402:503	255	143 621,10
	Тульская область, Веневский район, д. Анишино, насосная станция 1-го подъема, артезианская скважина № 34	71:05:050105:326	1898	43 257,90
	Тульская область, Веневский район, д. Анишино, насосная станция 1-го подъема, артезианская скважина № 33	71:05:050105:327	1558	38 195,89
	Тульская область, Веневский район, деревня Анишино, гидротехническое сооружение, артезианская скважина № 35	71:05:050105:322	900	186 426,00
	Тульская обл, Ленинский район, сельское поселение Фёдоровское	71:14:040306:241	3600	57 573,60
	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	71:30:010201:254	305	1 227 551,81
	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	71:30:010201:255	1551	5 894 528,97
	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Демидовская плотина ,8	71:30:030101:1035	25884	36 260 471,15
	Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский	71:14:040401:2377	302	51 129,34
	Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский	71:14:040401:2454	1051	150 655,41
	Тульская область, Ленинский район, с/п Медвен-	71:14:020601:1956	625	190 438,33

	ское, д. Медвенка (под ВНС)		
	Итого:		46 415 062,60
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества:	№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Площадь, кв.м.
	ЗДАНИЯ		
	1.	Производственные здания на балансе в количестве 13 ед.	5 511,86
	2.	Административные площади	3 463,3
	ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
	1.	На сумму 129 050 тыс.руб.	
	СООРУЖЕНИЯ		
1.	В кол-ве 86 ед., бал. стоим. 564 789 тыс. руб., остаточная стоимость 459 815 тыс.руб.	-	

2.4 Анализ информации, характеризующей деятельность организации, ведущей бизнес.

Основной целью деятельности Акционерное общество «Тулагорводоканал» является оказание услуг водоснабжения и водоотведения.

Для достижения своей цели Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- забор и очистка воды для питьевых и промышленных нужд;
- передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям;
- распределение электроэнергии;
- производство пара и горячей воды (тепловой энергии) котельными;
- обеспечение работоспособности котельных;
- обеспечение работоспособности тепловых сетей;
- торговля паром и горячей водой (тепловой энергией);
- сбор и обработка сточных вод;
- строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- строительство местных линий электропередачи и связи;
- разработка проектов тепло-, водо, газоснабжения;
- работы геолого-разведочные, геофизические и геохимические в области изучения недр и воспроизводства минерально-сырьевой базы.

Сведения о лицензиях:

- 1) ТУЛ 00086 ВЭ от 18.05.2009 г. – пользование недрами, выдана Отделом геологии и лицензирования по Тульской области;
- 2) ТУЛ 00106 ВЭ от 21.07.2009 г. – пользование недрами, выдана Отделом геологии и лицензирования по Тульской области;
- 3) 0133/00708 от 02.11.2011 г. – образовательная деятельность, лицензируемая Федеральной службой по надзору в сфере образования и науки (Рособрнадзор), выдана Инспекцией Тульской области по надзору и контролю в сфере образования;
- 4) 71.ТЦ.01.001.Л.000021.05.09 от 14.05.2009 г. – деятельность в области использования возбудителей инфекционных заболеваний человека и животных (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется в медицинских целях) и генно-инженерно-модифицированных организмов III и IV степеней потенциальной опасности, осуществляемая в замкнутых системах, выдана Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тульской области;
- 5) ВХ-11 006269 Переоформ от 04.08.2016 г. – эксплуатация взрывоопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности, выдана Приокским управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору;
- 6) 71ЛО2 0133/03225 бессрочно от 26.10.2016 г. – образовательная деятельность (за исключением указанной деятельности, осуществляемой негосударственными образовательными учреждениями, находящимися на территории инновационного центра «Сколково»), выдана Министерством образования Тульской области;
- 7) КЛЖ 00093 ВЭ от 23.08.2018 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 8) КЛЖ 00086 ВЭ от 23.08.2018 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 9) КЛЖ 00190 ВЭ от 23.08.2018 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 10) ТУЛ 00082 ВЭ от 01.10.2018 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;

- 11) ТУЛ 00077 ВЭ от 01.10.2018 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 12) ТУЛ 00542 ВЭ от 01.10.2018 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 13) ТУЛ 00086 ВЭ от 01.10.2018 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 14) ТУЛ 00103 ВЭ от 14.02.2019 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 15) ТУЛ 00589 ВЭ от 06.03.2019 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 16) АК 71-000646 от 02.08.2019 г. – деятельность по перевозкам пассажиров и иных лиц автобусами, выдана Центральным межрегиональным управлением государственного автодорожного надзора Федеральной службы по надзору в сфере транспорта;
- 17) Серия 071 №00063 от 17.12.2015 г. – деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I- IV классов опасности, выдана Приокским межрегиональным управлением Федеральной службы по надзору в сфере природопользования.
- 18) ТУЛ 00633 ВЭ от 30.05.2016 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 19) Л041-01187-71/00300336 от 03.08.2016 г. – медицинская деятельность (за исключением указанной деятельности, осуществляемой медицинскими организациями и другими организациями, входящими в частную систему здравоохранения, на территории инновационного центра «Сколково»), выдана Федеральной службой по надзору в сфере здравоохранения;
- 20) ТУЛ 001126 ВР от 17.03.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 21) ТУЛ 001018 ВР от 15.03.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 22) ТУЛ 001020 ВР от 15.03.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 23) ТУЛ 001021 ВР от 15.03.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 24) ТУЛ 001017 ВР от 15.03.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 25) ТУЛ 004229 ВР от 14.06.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 26) ТУЛ 001025 ВР от 15.03.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 27) ТУЛ 00102 ВЭ от 17.06.2009 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;
- 28) ТУЛ 009745 ВР от 18.11.2022 г. – пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, выдана Департаментом по недропользованию по ЦФО;

АО «Тулагорводоканал» занимает доминирующее положение на рынке предоставления услуг в городе Тула.

2.5. Анализ производственно-хозяйственной деятельности организации в 2021-2022 году.

В 2021 году на объектах водоснабжения и водоотведения, эксплуатируемых предприятием, были запланированы и проведены целые комплексы мероприятий по капитальному и текущему ремонту.

В рамках этих мероприятий было переложено порядка 10 км сетей водопровода различного диаметра от 32 мм до 1000 мм. Выполнены работы по снижению дефицита воды и улучшению ее качества по двум населенным пунктам: д. Харино, п. Новый.

Замена аварийных участков сетей водоснабжения положительно сказываются на снижении динамики аварийных ситуаций. Так в 2021 году было ликвидировано порядка 525 повреждений, что на 20 % меньше по сравнению с 2020 годом.

В ходе работ на сетях водоснабжения было заменено 306 единиц запорной арматуры и капитально отремонтировано порядка 400 единиц.

В 2021 год было заменено порядка 300 метров канализационных коллекторов.

На протяжении всего года выполнялись работы по капитальному ремонту большого комплекса энергетического оборудования: заменены 62 опоры ЛЭП, масляные выключатели на вакуумные в количестве 13 штук на Обидимско-Упкинском, Медвенско-Осетровском и Окско-Непрейковском водозаборах.

Кроме того, на протяжении всего года были выполнены работы по замене погружных насосов на скважинах в количестве 104 штук. На ВНС и КНС был замен и смонтирован вновь 21 насосный агрегат.

В феврале 2021 была запущена вновь построенная ВНС на ул. Рязанская. Результатом стало стабильное водоснабжение Скуратовских поселков качественной питьевой водой, что позволило увеличить надежность водоснабжения Южной части города.

Значительное внимание уделяется эксплуатации очистных сооружений канализации г. Тулы. Так, в 2021 год, силами общества выполнен значительный комплекс мероприятий.

В рамках выданного, администрацией г. Тулы, технического задания АО «Тулагорводоканал» в 2021г. разработало инвестиционную программу, направленную на снижение негативного воздействия на окружающую среду и повышение качества и надежности оказания услуг водоотведения потребителям.

Выполнение программы будет осуществляться за счет собственных средств предприятия. Ориентировочная стоимость мероприятий составляет 270 млн. рублей. Она будет реализована за 3года.

Инвестиционной программой АО «Тулагорводоканал» предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

1. Строительство канализационных сетей водоотведения со вспомогательными объектами по ул. Грибоедова;
2. Строительство очистных сооружений в п. Хомяково производительностью 750 м³/сутки (в районе существующих ОСК) и строительство сетей водоотведения со вспомогательными объектами от 2 части п. Хомяково и с. Архангельское.

После утверждения данной программы Комитетом Тульской области по тарифам АО «Тулагорводоканал» приступит к ее реализации, включая разработку проектно-сметной документации в 2022, строительно-монтажные работы в 2023-2024.

В 2022 году АО «Тулагорводоканал» планирует не снижать темпы модернизации сетей и придерживаться объемов порядка не менее 10 км в год, так же продолжать работы по замене оборудования на водозаборах. Уже сейчас предприятие приступило к проектированию замены 18 км трубопровода 2-го подъема Медвенско-Осетровского. К середине 2022 года АО «Тулагорводоканал» планирует получить положительное заключение от ГАУ ТО «Управление государственной экспертизы в строительстве по Тульской области».

*Источник: Генеральный директор АО «Тулагорводоканал» Эдуард Головин
<https://news.myseldon.com/ru/news/index/266173083>*

Сведения о положении акционерного общества в отрасли

Услуги водопроводно-канализационного хозяйства являются важнейшей составляющей социально-экономического развития г. Тулы. Без качественных услуг водоснабжения и водоотведения, без полного охвата ими всей территории муниципального образования не возможен, как рост благосостояния граждан нашего города, так и его экономики в целом.

Предприятие осваивает новые технологии по замене трубопроводов, внедряет энергосберегающие технологии, проводит работы по технической модернизации объектов водоснабжения и водоотведения г. Тулы.

В 2021 году силами АО «Тулагорводоканал» были полностью завершены работы по строительству повысительной насосной станции на ул. Рязанская, производительностью 12000 м³/сутки. Это позволило снизить дефицит воды в южной части г. Тулы и улучшить качество подаваемой воды населению Скуратовских поселков.

Также силами Общества были выполнены работы по улучшению водоснабжения населенных пунктов п. Новый и д. Харино. Переложено более 8 км сетей различного диаметра, завершено строительство станции обезжелезивания в п. Ленинский – 1.

АО «Тулагорводоканал» провело работы по ремонту и замене электрооборудования, включая монтаж вакуумных выключателей, силовых трансформаторов, замену аварийных опор.

Все мероприятия, запланированные на 2021 год, выполнены качественно и в срок.

Предприятие является одним из крупнейших налогоплательщиков. При этом стоимость услуг водопроводно-канализационного хозяйства в городе значительно ниже, чем в других муниципальных образованиях, как в Тульской области, так и в крупных городах Центрального федерального округа.

Основными видами деятельности являются сбор и очистка воды, удаление и обработка сточных вод. Потребителями услуг водоснабжения и водоотведения являются: население, коммунально-бытовые предприятия, промышленные предприятия, бюджетные учреждения.

АО «Тулагорводоканал» занимает доминирующее положение на данном рынке предоставления услуг в городе Тула.

Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Совет директоров Общества определил приоритетными направлениями деятельности акционерного общества «Тулагорводоканал» на 2022 год следующие:

1. Выполнение плана мероприятий по капитальному ремонту и обновлению за счет арендной платы МУП «Ремжилхоз». Данные мероприятия включают:

- ✓ Замена участка канализационного коллектора №3 Д800 (сталь) на ПНД Д700 от Красноармейского пр.46а, 46 до моста - 1000 м.;
- ✓ Замена участка водовода I подъема сталь Д700 на ПНД600 д. Рождественка (Обидимско-Упкинский в/з) – 700 м.;

- ✓ Замена водовода II-ого подъема Д500 в 2 нитки от н/ст. Непрейка вдоль а/дороги до пр.Ленина (Окско-Непрейковский в/з) – 2000 м.
 - ✓ Замена участка трубопровода ж/б трубы Д800 на ПНД600 III-го подъема от станции обезжелезивания на площадке "Обидимо" до насосной станции "Комсомольская" (в районе "Красных ворот") (Обидимско-Упкинский в/з) – 350 м.
2. Строительство сетей водоотведения со вспомогательными объектами по ул. Грибоедова, вкл. строительство самотечной сети канализации Д400, строительство напорной сети 2хД160.
 3. Разработка и выполнение плана мероприятий по перекладке аварийных участков водоводов.
 4. Работы по договорам технологического присоединения.
 5. Работы в рамках программы энергосбережения на период 2019 – 2023 гг.
 6. Работы в рамках плана мероприятий за счет платы за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения.
 7. Работы по обновлению и замене насосного оборудования.

Перспективы развития акционерного общества

Планируемые мероприятия технического развития:

1. Разработка и реализация мероприятий по снижению потерь на сетях водоснабжения.
2. Подготовка к получению комплексного экологического разрешения на ОСК г. Тулы (проектирование реконструкции ОСК г. Тулы с целью внедрения наилучших доступных технологий (НДТ)).
3. Разработка и выполнение мероприятий на городских сетях водоснабжения и водозаборных сооружениях по снижению аварийных ситуаций по подготовке объектов водоснабжения к работе в зимних условиях 2022 - 2023 гг.
4. Разработка инвестиционной программы в сфере водоотведения на 2022 – 2026 гг.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Отраслевые риски

Отрасль, в которой Эмитент осуществляет свою основную хозяйственную деятельность – жилищно-коммунальное хозяйство, сектор – водопроводно-канализационное хозяйство.

Ухудшение ситуации в отрасли, а также в положении Эмитента в отрасли может быть вызвано возможным общим падением производства в отечественной экономике, стихийными бедствиями, изменением в законодательстве Российской Федерации в сфере деятельности Эмитента.

Наиболее значимыми возможными изменениями в отрасли являются старение и высокий износ инженерных сетей, и потребность в модернизации.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье (электроэнергия) и услуги, используемые предприятием, являются значительными и в существенной степени отразятся на финансово-хозяйственной деятельности предприятия.

В целях их дальнейшей минимизации Общество поддерживает долгосрочные партнерские отношения с поставщиками сырья.

Риски, связанные с государственным регулированием тарифов, в результате чего они могут быть установлены ниже экономически обоснованного уровня.

Возможное влияние негативных изменений: ухудшение финансово-экономического состояния предприятия.

Эмитент не планирует осуществлять деятельность на внешнем рынке. В связи с этим существенное негативное влияние на деятельность эмитента может оказать только глобальное ухудшение ситуации на мировом топливно-энергетическом рынке, которое затронет и Россию.

Страновые и региональные риски

Отрицательных изменений ситуации в России, которые могут негативно повлиять на экономическое положение Эмитента и его деятельность, в ближайшее время не прогнозируется. Но нельзя исключить возможность дестабилизации экономической ситуации в стране, связанной с кризисом на мировых финансовых рынках или же резким снижением цен на нефть.

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией практически отсутствуют ввиду стабильности политики и экономики, отрицательного изменения политической и экономической ситуации в ближайшее время аналитиками не прогнозируется.

Дальнейшее улучшение в экономическом состоянии региона, безусловно, положительно скажется на деятельности эмитента и благотворно отразится на его финансовом положении. Отрицательные изменения ситуации в регионе деятельности предприятия и в Российской Федерации в целом могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение предприятия.

Большая часть данных рисков не может быть подконтрольна предприятию из-за их глобального масштаба. В случае дестабилизации ситуации в России или в отдельно взятом регионе, которая может негативно повлиять на деятельность предприятия, которое вынуждено, будет принимать ряд мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативного воздействия ситуации на деятельность предприятия.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками применительно к Российской Федерации оцениваются эмитентом как минимальные.

Эмитент осуществляет свою деятельность в регионе с развитой инфраструктурой и не подвержен рискам, связанным с прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью. Риски, связанные с повышенной опасностью стихийных бедствий, расцениваются эмитентом как минимальные.

Влияние указанных рисков на деятельность Эмитента применительно к Российской Федерации оценивается как минимальное.

Финансовые риски

В рамках финансово-экономической деятельности Эмитента возможно привлечение заёмных средств. Следовательно, Эмитент потенциально подвержен риску изменения процентных ставок по процентным обязательствам. В настоящее время ставка рефинансирования Центрального банка РФ стабильна. Данный риск оценивается как небольшой.

Отрицательное влияние инфляции на финансово-экономическую деятельность Эмитента может быть ограничено следующими рисками:

- риск потерь, связанных с потерями в реальной стоимости дебиторской задолженности при существенной отсрочке или задержке платежа;
- риск неполучения платежей за счет роста сомнительных долгов по Управляющим компания г. Тулы, вызванных введением процедуры банкротства по ним и образованием новых одноименных Управляющих компаний без правопреемственности долгов по старым;
- риск увеличения процентов к уплате.

Колебание инфляции на выплату доходов по ценным бумагам значительно не повлияет.

Плановые темпы инфляции, устанавливаемые Правительством РФ в числе целей своей экономической политики, в целом, выполняются и имеют тенденцию к уменьшению. Тем не менее, эмитент при росте инфляции планирует повысить оборачиваемость оборотных средств за счет изменения договорных отношений с потребителями. В случае если значение инфляции превысит указанные критические значения, эмитент планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек.

Основным показателем, наиболее подверженным изменению, связанным с финансовыми рисками, является прибыль общества. С ростом процентных ставок увеличиваются выплаты по процентам за пользование кредитами коммерческих банков и, соответственно, снижается прибыль общества.

Вероятность возникновения рисков, влияющих на показатели финансовой отчетности эмитента оценивается как невысокая.

Характер изменений в отчетности: рост расходов, рост дебиторской и кредиторской задолженности, сокращение убытков.

Источник информации: Годовой отчет АО «Тулагорводоканал» по результатам работы за 2021 год

2.6. Финансовая информация, информация о финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период

Отчет о финансовых результатах (прибылях и убытках)

Наименование показателя	Код	30.09.2022	2021	2020	2019	2018	2017
Выручка	2110	1 557 169	2 236 320	1 786 993	1 680 931	1 610 172	1 633 630
Себестоимость продаж	2120	(1 419 570)	(1 799 302)	(1 644 078)	(1 575 582)	(1 415 446)	(1 523 892)
Валовая прибыль (убыток)	2100	137 599	437 018	142 915	105 349	194 726	109 738
Прибыль (убыток) от продаж	2200	137 599	437 018	142 915	105 349	194 726	109 738
Проценты к получению	2320	30 576	9 752	5 442	2 350	1 483	932
Проценты к уплате	2330	-	(11 935)	(21 977)	(27 898)	(27 422)	(32 241)
Прочие доходы	2340	37 567	121 061	73 872	139 351	85 255	77 053
Прочие расходы	2350	(65 775)	(193 283)	(179 146)	(210 226)	(218 673)	(142 925)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	139 967	362 613	21 106	8 926	35 369	12 557
Налог на прибыль	2410	(35 747)	(76 502)	(9 702)	(155)	(34 994)	(11 749)
текущий налог на прибыль	2411	(22 717)	(73 492)	(2 092)	(3 522)*	(34 712)*	(11 749)*
отложенный налог на прибыль	2412	(13 030)	(3 010)	(7 610)	3 367	(282)	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-	-	0*	0*	(619)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-	-	0*	0*	(101)
Прочее	2460	(8 489)	(105)	(1 245)	(6 291)*	298*	(605)
Чистая прибыль (убыток)	2400	95 731	286 006	10 159	2 480	673	(517)
Совокупный финансовый результат периода	2500	95 731	286 006	10 159	2 480	673	(517)

Информация о чистых активах Общества, в тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18	31.12.17
Чистые активы	3600	634 231	348 224	338 065	335 586	334 913

Бухгалтерская отчетность за 2017- 30.09.2022 гг.

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код	30.09.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18	31.12.17
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	0	0	0
Основные средства	1150	674 078	664 411	474 155	489 976	465 473	465 970
Финансовые вложения	1170	100 443	493	560	854	1 077	1 397
Отложенные налоговые активы	1180	23 339	30 122	28 717	8 446	1 080	582
Прочие внеоборотные активы	1190	60 454	42 339	228 005	69 801	6 995	16 886
Итого по разделу I	1100	858 314	737 365	731 437	569 077	474 625	484 835
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	68 295	71 056	63 732	61 305	44 711	39 578
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 285	10 652	10 064	11 462	0	0
Дебиторская задолженность	1230	468 967	318 606	405 215	457 563	503 065	444 723
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	250 000	306 000	183 000	129 900	30 020	32 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	75 284	12 368	6 010	4 998	11 435	27 890
Прочие оборотные активы	1260	-	84 110	79 849	30 051	12 527	5 738
Итого по разделу II	1200	870 831	802 792	747 870	695 279	601 758	549 929
БАЛАНС	1600	1 729 145	1 540 157	1 479 307	1 264 356	1 076 383	1 034 764
ПАССИВ							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	285 134	285 134	285 134	285 134	285 134	285 134
Резервный капитал	1360	18 836	4 336	3 828	3 704	3 671	3 671
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	413 789	344 761	59 262	49 227	46 781	46 108
Итого по разделу III	1300	717 559	634 231	348 224	338 065	335 586	334 913
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1410	-	-	231 633	269 975	230 000	230 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	44 966	38 719	34 304	6 424	2 425	1 645
Итого по разделу IV	1400	44 966	38 719	265 937	276 399	232 425	231 645
Заемные средства	1510	-	-	-	775	0	0
Кредиторская задолженность	1520	899 838	829 967	827 242	618 042	503 625	465 584
Оценочные обязательства	1540	27 276	30 533	28 600	24 405	4 747	2 622
Прочие обязательства	1550	39 506	6 707	9 304	6 670	0	0
Итого по разделу V	1500	966 620	867 207	865 146	649 892	508 372	468 206
БАЛАНС	1700	1 729 145	1 540 157	1 479 307	1 264 356	1 076 383	1 034 764

2.7 Анализ финансово-хозяйственной деятельности организации за 2017-2021 гг.

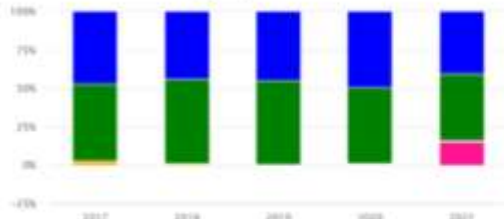
Аналитический баланс за 2017- 2021 гг.

АО "Тулагорводоканал"

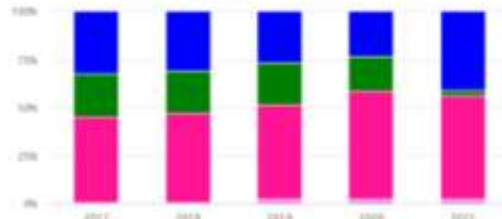
Аналитический баланс

Единицы измерения: с учетом инфляции

Структура активов



Структура пассивов



Показатель	2017			2018			2019			2020			2021		
	Значение	Доля%	Значение	Изм. %	Доля%	Значение	Изм. %	Доля%	Значение	Изм. %	Доля%	Значение	Изм. %	Доля%	
АКТИВ															
Необеспеченные активы	494 824 000	46,83	474 425 000	-2,11	44,26	349 077 000	-19,80	45,01	711 407 000	28,33	45,44	727 363 000			
Обеспеченные собственными активами	522 099 000	36,45	390 320 000	-13,08	34,54	480 281 000	16,91	34,40	741 980 000	7,47	30,15	790 424 000			
... Заемные и кредитные	34 579 000	3,62	44 711 000	12,87	4,10	72 767 000	62,70	5,78	73 796 000	1,41	4,39	81 768 000			
... Дебиторская задолженность	444 723 000	42,39	303 083 000	-13,72	46,74	407 363 000	-9,04	36,19	403 215 000	-11,44	27,39	318 804 000			
... Другие дебиторские активы	37 728 000	3,63	42 547 000	12,74	3,95	139 397 000	270,94	12,85	282 840 000	84,33	11,77	380 150 000			
Денежные средства и денежные балансы	27 880 000	2,70	11 416 000	-58,80	1,06	4 988 000	-56,79	0,40	8 010 000	20,25	0,47	12 388 000			
Налоги	-517 000	-0,03	871 000	-230,17	0,06	2 480 000	280,36	0,20	10 119 000	309,44	0,09	288 804 000			
Активы всего	1 054 784 000	100,00	1 076 383 000	4,82	100,00	1 264 334 000	17,46	100,00	1 479 387 000	17,00	100,00	1 540 157 000			
ПАССИВ															
Собственный капитал	334 913 000	32,17	325 584 000	-2,80	31,16	330 043 000	0,74	26,74	348 224 000	5,39	23,54	424 231 000			
Заемный капитал	499 851 000	47,83	740 797 000	48,25	68,82	926 291 000	25,04	73,25	1 121 082 000	22,11	76,46	805 926 000			
... Долгосрочные обязательства	231 645 000	22,39	232 425 000	0,34	21,59	276 288 000	19,30	21,86	263 937 000	-3,79	17,89	38 719 000			
... Долгосрочные кредиты и займы	0	0,00	0	-	0,00	775 000	-	0,06	0	-100,00	0,00				
... Дебиторская задолженность	405 184 000	44,39	303 425 000	-24,87	46,76	818 042 000	22,72	48,88	827 241 000	0,08	55,92	624 967 000			
... Другие заемные средства	2 422 000	0,23	4 787 000	91,25	0,44	31 075 000	554,62	2,46	37 904 000	21,98	2,38	37 240 000			
Пассивы всего	1 034 764 000	100,00	1 076 383 000	4,82	100,00	1 264 334 000	17,46	100,00	1 479 387 000	17,00	100,00	1 540 157 000			

Нормативные коэффициенты

АО "Тулагорводоканал"

Нормативные коэффициенты

За последний период:

Оценка ликвидности

Коэффициент	Значение	Норма	Комментарий
Коэффициент абсолютной ликвидности	36,71%	≥ 25%	Если больше нормы, компания способна расплатиться с задолженностью в кратчайшие сроки.
Коэффициент текущей ликвидности	90,57%	≥ 200%	Если меньше нормы, то положение компании нестабильно.
Коэффициент восстановления платежеспособности	47,62%	≥ 100%	Если меньше нормы, то в течение полугодия компания не сможет восстановить свою платежеспособность.

Оценка финансового состояния

Коэффициент	Значение	Норма	Комментарий
Коэффициент концентрации собственного капитала (коэффициент автономии)	41,16%	≥ 50%	Если меньше нормы, компания не способна расплатиться с задолженностью в кратчайшие сроки.
Обеспеченность собственными оборотными средствами	-0,04%	≥ 50%	Если меньше нормы, компания использует недостачу собственных оборотных средств.
Уровень участия оборотного капитала	-4,16%	≥ 20%	Если меньше нормы, финансовое состояние неустойчиво.
Коэффициент соотношения собственного и заемных средств	131,68%	≥ 70%	Высокий уровень коэффициента означает потенциальную опасность банкротства и в таком потенциальном случае возникновение дефицита средств.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-10,62%	≥ 30%	Если меньше нормы, компания не способна расплатиться с задолженностью в кратчайшие сроки.
Коэффициент долгосрочного привлечения заемных средств	5,79%	≥ 43%	Если коэффициент уменьшается, то компания становится менее зависимой от привлеченных заемных средств.

Оценка деловой активности

Коэффициент	Значение	Норма	Комментарий
Период оборота капитала и затрат	11,77	≤ 40	
Период погашения дебиторской задолженности	39,07	≤ 60	
Период оборота собственного капитала	81,78	≤ 181	
Период оборота основных средств	62,52	≤ 138	Если количество оборотов не удовлетворяет норме, то компания не рационально использует основные средства.
Период оборота активов	246,41	≤ 280	Если количество оборотов удовлетворяет норме, то компания демонстрирует высокую степень деловой активности и рациональное распределение совокупных активов.
Период погашения кредиторской задолженности	121,14	≤ 148	
Отношение кредиторской задолженности к дебиторской	280,37%	-	100%
Доля дебиторской задолженности в валюте баланса	0,21	-	-

Оценка рентабельности

Коэффициент	Значение	Норма	Комментарий
Рентабельность продаж	10,54%	≥ 20%	
Рентабельность активов	11,54%	≥ 20%	
Рентабельность собственного капитала	43,39%	≥ 40%	Если количество показателей ниже нормы, то компания не рентабельна и не прибыльна.
Общая рентабельность	16,21%	≥ 3%	Если показатель ниже нуля - фирма убыточна.
Рентабельность инвестиций	1 978,03%	≥ 3%	Если показатель выше нормы, то компания прибыльна и рентабельна.
Чистая норма прибыли	12,79%	≥ 0%	

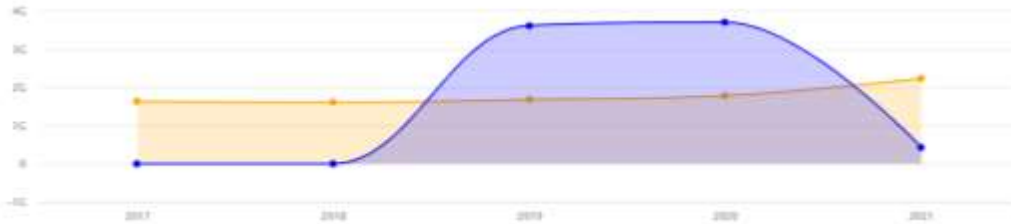
Аналитический отчет о финансовых результатах за 2017- 2021 гг.

АО "Тулагорводоканал"

Аналитический отчет о финансовых результатах

Единицы измерения: с учетом инфляции

Структура активов



Показатель	2017		2018		2019		2020		2021						
	Значение	Доля%	Значение	Доля%	Значение	Доля%	Значение	Доля%	Значение	Доля%					
Валюта до вложения	1 401 000 000	100,00	1 410 172 000	1,44	1 680 000 000	4,34	1 680 000 000	1 700 000 000	6,51	1 680 000 000	25,14	1 680 000 000			
Общая сумма	1 523 800 000	91,28	1 410 448 000	-7,12	1 575 500 000	-11,21	1 680 000 000	-6,25	1 680 000 000	-0,00	1 700 000 000	-0,64	95,86		
- Собственность акционеров	1 523 800 000	91,28	1 410 448 000	-7,12	1 575 500 000	-11,21	1 680 000 000	-6,25	1 680 000 000	-0,00	1 700 000 000	-0,64	95,86		
- Обязательства к банкам	0	0,00	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0,00		
- Обязательства по займам	0	0,00	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0,00		
Прибыль до вложения	188 718 000	12,42	194 728 000	10,36	2 258 910 000	1 431,36	1 680 000 000	1,00	3 431 071 000	204,24	1 680 000 000	100,00	407 918 000	24,28	98,34
Совокупная прибыль, включая вложения	-87 161 000	-5,72	-158 207 000	-11,22	378 820 000	24,05	220 000 000	13,10	280 407 000	16,69	280 407 000	16,49	-28 400 000	-1,67	-1,67
Совокупная прибыль, включая вложения	12 917 000	0,85	31 389 000	2,22	2 636 320 000	167,84	2 160 000 000	128,00	2 711 000 000	160,70	2 711 000 000	159,49	360 410 000	21,21	16,21
Чистая прибыль	12 800 000	0,84	31 279 000	2,21	2 522 000 000	159,96	2 160 000 000	128,00	2 711 000 000	160,70	2 711 000 000	159,49	341 000 000	20,06	-0,26
Совокупная прибыль и вложения	-683 000	-0,04	-160 000	-0,11	4 038 000	0,26	-1 500 000	-0,09	-1 240 000	-0,07	-1 240 000	-0,07	-100 000	-0,06	0,00
Чистая прибыль	-617 000	-0,04	-160 000	-0,11	3 130 000 000	204,36	1 000 000 000	215,38	1 712 000 000	100,74	1 712 000 000	100,74	400 000 000	23,51	16,38

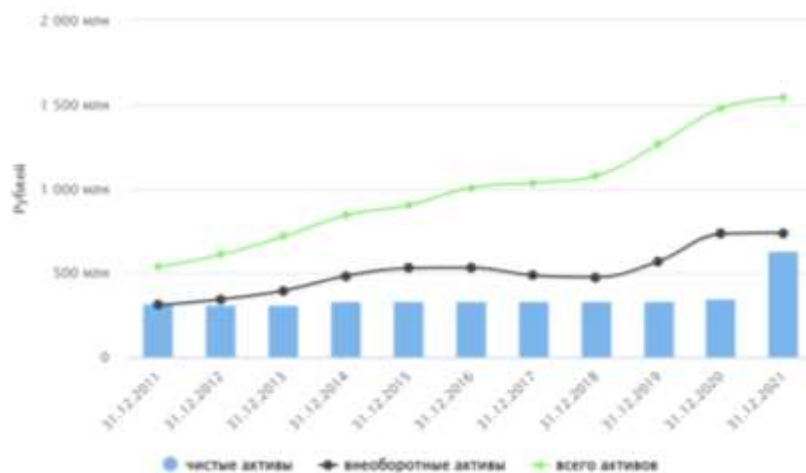
Оценка финансового состояния за 2017- 2021 гг.



<https://contragent.integrum.ru/ul/expertinfobankruptcy/3878470/>

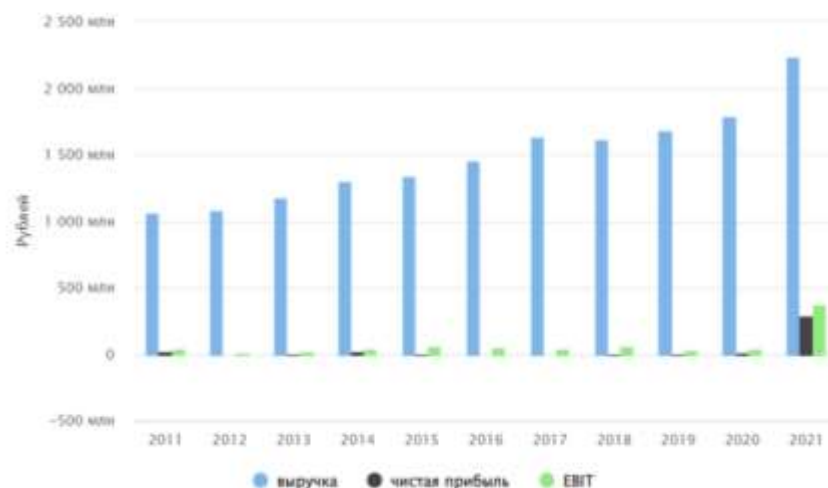
Краткий анализ баланса

Динамика показателей капитала, внеоборотных активов (итог первого раздела баланса) и общей величины активов (сальдо баланса) изображена на следующем графике:



Краткий анализ финансовых результатов

Финансовые показатели, а также основные показатели рентабельности по годам отображены на графике и приведены в следующей таблице:



https://www.audit-it.ru/buh_otchet/7105504223_ao-tulagorvodokanal/

2.8 Анализ финансового положения и эффективности деятельности АО «Тулагорводоканал» за период с 31.12.2021 по 30.09.2022

Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа АО "Тулагорводоканал" стали следующие данные

1. Бухгалтерский баланс (см. табл. № 1 – актив баланса, табл. № 2 – пассив баланса).
2. Отчет о финансовых результатах (Отчет о прибылях и убытках) (см. табл. № 3).

Количество рассматриваемых при проведении анализа периодов – 2

- Данные по первому рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2021
- Данные по последнему рассматриваемому периоду приведены на 30.09.2022
- В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2021
- В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2022

Актив баланса

Таблица 1

Актив баланса			
Статья баланса	код строки	31.12.2021	30.09.2022
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0,00	0,00
Результаты исследований и разработок	1120	0,00	0,00
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00	0,00
Материальные поисковые активы	1140	0,00	0,00
Основные средства	1150	664 411,00	674 078,00
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00	0,00
Долгосрочные финансовые вложения	1170	493,00	100 443,00
Отложенные налоговые активы	1180	30 122,00	23 339,00
Прочие внеоборотные активы	1190	42 339,00	60 454,00
Итого по разделу I	1100	737 365,00	858 314,00
II. Оборотные активы			
Запасы	1210	71 056,00	68 295,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 652,00	8 285,00
Дебиторская задолженность	1230	318 606,00	468 967,00
в том числе долгосрочная дебиторская задолженность	1231		
Финансовые вложения	1240	306 000,00	250 000,00
Денежные средства	1250	12 368,00	75 284,00
Прочие оборотные активы	1260	84 110,00	0,00
Итого по разделу II	1200	802 792,00	870 831,00
Баланс	1600	1 540 157,00	1 729 145,00

Пассив баланса

Таблица 2

Пассив баланса			
Статья баланса	код строки	31.12.2021	30.09.2022
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	1310	285 134,00	285 134,00
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,00	0,00
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,00	0,00
Добавочный капитал	1350	0,00	0,00
Резервный капитал	1360	4 336,00	18 636,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	344 761,00	413 789,00
Итого по разделу III	1300	634 231,00	717 559,00
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0,00	0,00
Отложенные налоговые обязательства	1420	38 719,00	44 966,00
Резервы под условные обязательства	1430	0,00	0,00
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,00	0,00
Итого по разделу IV	1400	38 719,00	44 966,00
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0,00	0,00
Кредиторская задолженность	1520	829 967,00	899 838,00

Доходы будущих периодов	1530	0,00	0,00
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	30 533,00	27 276,00
Прочие краткосрочные пассивы	1550	6 707,00	39 506,00
Итого по разделу V	1500	867 207,00	966 620,00
Баланс	1700	1 540 157,00	1 729 145,00

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

Структура баланса

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества предприятия (в активе) и источников его приобретения (в пассиве) на конкретную дату.

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. № 1), делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (раздел I актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (раздел II актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование предприятия, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы предприятия, использующиеся в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т. д.

Источники формирования имущества, находящегося в активе, отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы,
- долгосрочные обязательства,
- краткосрочные обязательства.

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между оборотными активами предприятия и скорректированными краткосрочными обязательствами компании.

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала и определим, к какой из них относится структура АО "Тулагорводоканал".

В зависимости от структуры баланса выделяют четыре модели:

- идеальная модель,
- агрессивная модель,
- консервативная модель,
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

▪ Идеальная модель основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами. Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, предприятие будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т. д.), что еще больше ухудшит его положение.

▪ Агрессивная модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала. Эту ситуацию так же, как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

▪ Консервативная модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала. Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

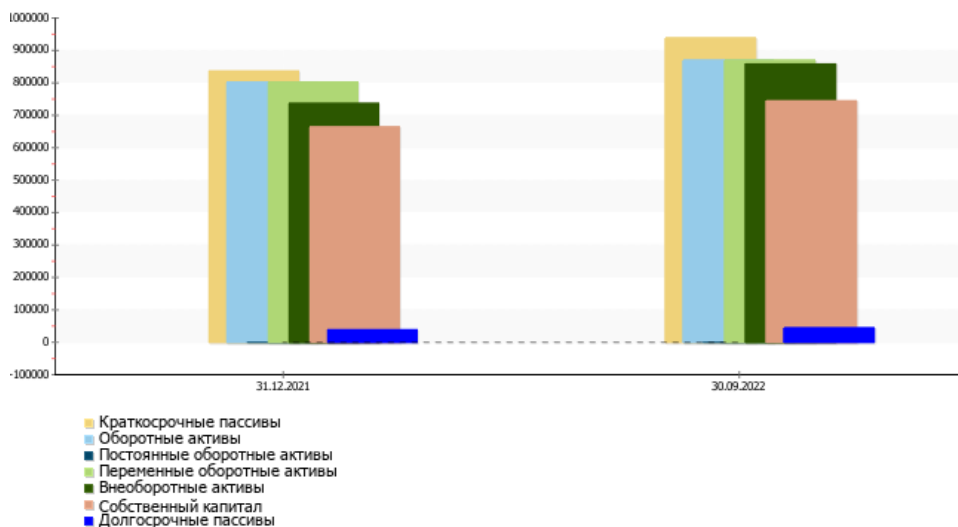
▪ Компромиссная модель является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Приступая к анализу, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Тулагорводоканал" на конец анализируемого периода (30.09.2022) составила -68 513,00 руб., что говорит о том, что все оборотные активы, а также часть постоянных активов предприятия формируются за счет краткосрочных обязательств, что является признаком финансовой неустойчивости и в ближайшее время может привести к банкротству.

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к агрессивной модели.

В графическом виде структура имущества АО "Тулагорводоканал" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке № 1.

Структура имущества организации



Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в таблицах № 4 и № 5.

Структура актива баланса

Таблица 4

Структура актива баланса			
Статья баланса	код строки	31.12.2021	30.09.2022
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	1120	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	1140	0,00%	0,00%
Основные средства	1150	43,14%	38,98%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0,03%	5,81%
Отложенные налоговые активы	1180	1,96%	1,35%
Прочие внеоборотные активы	1190	2,75%	3,50%
Итого по разделу I	1100	47,88%	49,64%
II. Оборотные активы			
Запасы	1210	4,61%	3,95%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,69%	0,48%
Дебиторская задолженность	1230	20,69%	27,12%
в том числе долгосрочная дебиторская задолженность	1231		
Финансовые вложения	1240	19,87%	14,46%
Денежные средства	1250	0,80%	4,35%
Прочие оборотные активы	1260	5,46%	0,00%
Итого по разделу II	1200	52,12%	50,36%
Баланс	1600	100,00%	100,00%

Изменения в активе баланса

Таблица 5

Изменения в активе баланса					
Актив	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста	Удельного веса
I. Внеоборотные активы					
Нематериальные активы	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00	0,00	0,00	0	0,00%

Нематериальные поисковые активы	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Основные средства	664 411,00	674 078,00	9 667,00	1,45%	-4,16 %
Доходные вложения в материальные ценности	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Финансовые вложения	493,00	100 443,00	99 950,00	20 273,83%	5,78%
Отложенные налоговые активы	30 122,00	23 339,00	-6 783,00	-22,52 %	-0,61 %
Прочие внеоборотные активы	42 339,00	60 454,00	18 115,00	42,79%	0,75%
Итого по разделу I	737 365,00	858 314,00	120 949,00	16,40%	1,76%
II. Оборотные активы					
Запасы	71 056,00	68 295,00	-2 761,00	-3,89 %	-0,66 %
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	10 652,00	8 285,00	-2 367,00	-22,22 %	-0,21 %
Дебиторская задолженность	318 606,00	468 967,00	150 361,00	47,19%	6,43%
Финансовые вложения	306 000,00	250 000,00	-56 000,00	-18,30 %	-5,41 %
Денежные средства	12 368,00	75 284,00	62 916,00	508,70%	3,55%
Прочие оборотные активы	84 110,00	0,00	-84 110,00	-100,00 %	-5,46 %
Итого по разделу II	802 792,00	870 831,00	68 039,00	8,48%	-1,76 %
Баланс	1 540 157,00	1 729 145,00	188 988,00	12,27%	0,00%

При анализе актива баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым увеличилась. По сравнению с данными на 31.12.2021 активы и валюта баланса выросли на 12,27 процента, что в абсолютном выражении составило 188 988,00 руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 1 729 145,00 руб. В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи «Дебиторская задолженность». За прошедший период рост этой статьи составил 150 361,00 руб. (в процентном соотношении 0%), и уже на конец анализируемого периода значение статьи «Дебиторская задолженность» достигло 468 967,00 руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2021 составляла 737 365,00 руб., возросли на 120 949,00 руб. (темп прироста составил 16,4%). На 30.09.2022 их величина составила 858 314,00 руб. (50% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2021 802 792,00 руб., также возросла на 68 039,00 руб. (темп прироста составил 8,48%), и на 30.09.2022 их величина составила 870 831,00 руб. (50% от общей структуры имущества).

Как видно из таблицы № 4, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на оборотные активы (50,36%), что говорит о достаточно мобильной структуре активов, способствующей ускорению оборачиваемости средств предприятия. Однако наблюдается отрицательная тенденция: по сравнению с базовым анализируемым периодом, в отчетном периоде удельный вес оборотных активов в общей структуре баланса снизился на -1,76 %, что в динамике может привести к снижению оборачиваемости. К тому же наблюдается положительная тенденция к росту оборотных активов.

В структуре внеоборотных активов наибольшее их изменение было вызвано увеличением на 99 950,00 руб. по сравнению с базовым периодом статьи «Долгосрочные финансовые вложения».

В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 150 361,00 руб., по сравнению с базовым периодом, статьи «Дебиторская задолженность».

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 150 361,00 руб., что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.

Рассматривая дебиторскую задолженность АО "Тулагорводоканал", следует отметить, что предприятие на 30.09.2022 имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 430 871,00 руб.

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в таблицах № 6 и № 7.

Структура пассива баланса.

Таблица 6

Структура пассива баланса			
Статья баланса	код строки	31.12.2021	30.09.2022
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	1310	18,51%	16,49%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	1350	0,00%	0,00%
Резервный капитал	1360	0,28%	1,08%

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	22,38%	23,93%
Итого по разделу III	1300	41,18%	41,50%
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	1420	2,51%	2,60%
Резервы под условные обязательства	1430	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,00%	0,00%
Итого по разделу IV	1400	2,51%	2,60%
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	53,89%	52,04%
Доходы будущих периодов	1530	0,00%	0,00%
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	1,98%	1,58%
Прочие краткосрочные пассивы	1550	0,44%	2,28%
Итого по разделу V	1500	56,31%	55,90%
Баланс	1700	100,00%	100,00%

Изменения пассива баланса.

Таблица 7

Изменения пассива баланса					
Пассив	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста	Удельного веса
III. Капитал и резервы					
Уставный капитал	285 134,00	285 134,00	0,00	0,00%	-2,02 %
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Добавочный капитал	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Резервный капитал	4 336,00	18 636,00	14 300,00	329,80%	0,80%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	344 761,00	413 789,00	69 028,00	20,02%	1,55%
Итого по разделу III	634 231,00	717 559,00	83 328,00	13,14%	0,32%
IV. Долгосрочные обязательства					
Заемные средства	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	38 719,00	44 966,00	6 247,00	16,13%	0,09%
Прочие долгосрочные пассивы	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Итого по разделу IV	38 719,00	44 966,00	6 247,00	16,13%	0,09%
V. Краткосрочные обязательства					
Заемные средства	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Кредиторская задолженность	829 967,00	899 838,00	69 871,00	8,42%	-1,85 %
Доходы будущих периодов	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Резервы предстоящих расходов и платежей	30 533,00	27 276,00	-3 257,00	-10,67 %	-0,41 %
Прочие краткосрочные пассивы	6 707,00	39 506,00	32 799,00	489,03%	1,85%
Итого по разделу V	867 207,00	966 620,00	99 413,00	11,46%	-0,40 %
Баланс	1 540 157,00	1 729 145,00	188 988,00	12,27%	0,00%

В части пассивов увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи «Кредиторская задолженность». За прошедший период рост этой статьи составил 69 871,00 руб. (в процентном соотношении ее рост составил 8.42 процента.). Таким образом, на конец анализируемого периода значение статьи «Кредиторская задолженность» установилось на уровне 899 838,00 руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Тулагорводоканал", видно, что его значение за анализируемый период увеличилось. На 30.09.2022 величина собственного капитала предприятия составила 744 835,00 руб. (43.08% от общей величины пассивов).

Доля обязательств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период незначительно увеличилась. На 30.09.2022 совокупная величина долгосрочных и скорректированных краткосрочных обязательств предприятия составила 984 310,00 руб. (56.92% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Рассматривая изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли, можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 83 328,00 руб. и составила 432 425,00 руб. Изменение резервов составило 14 300,00 руб., а нераспределенной прибыли 69 028,00 руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией, так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить об эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина капитала и резервов (раздел III баланса), составлявшая на 31.12.2021 634 231,00 руб., выросла на 83 328,00 руб. (темп прироста составил 13.14%), и на 30.09.2022 его величина составила 717

559,00 руб. (41.5 % от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» - на 69 028,00 руб.

На 30.09.2022 в общей структуре задолженности краткосрочные пассивы превышают долгосрочные на 921 654,00 руб., что при существующем размере собственного капитала и резервов может негативно сказаться на финансовой устойчивости предприятия.

Долгосрочные обязательства, величина которых на 31.12.2021 составляла 38 719,00 руб., возросла на 6 247,00 руб. (темп прироста составил 16.13%), и на 30.09.2022 ее величина составила 44 966,00 руб. (2.6% в составе пассивов).

Наибольшее влияние на увеличение долгосрочных пассивов оказал рост статьи «Отложенные налоговые обязательства». За прошедший период рост этой статьи составил 6 247,00 руб. (в процентном соотношении - 16.13%), и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' достигло 44 966,00 руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2021 составляла 867 207,00 руб., также возросла на 99 413,00 руб. (темп прироста составил 11.46%), и на 30.09.2022 их величина составила 966 620,00 руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочных обязательств задолженности на 30.09.2022 составляет статья «Кредиторская задолженность». На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 899 838,00 руб. (доля в общей величине краткосрочной кредиторской задолженности - 93%).

Агрегированный баланс

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа.

Структура агрегированного баланса представлена в таблице № 8.

Агрегированный баланс

Таблица 8

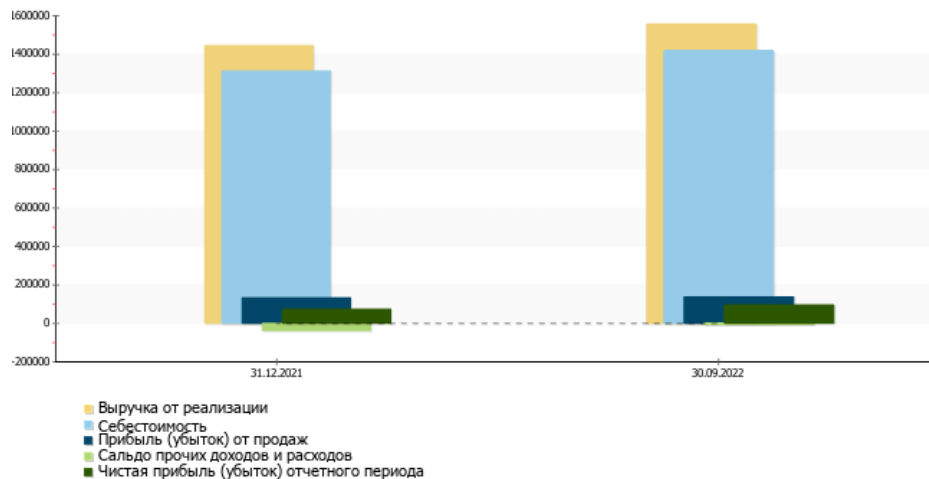
Агрегированный баланс					
Актив	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста	Удельного веса
Внеоборотные активы	737365	858314	120949	16.4%	1,76%
Оборотные активы	802792	870831	68039	8.48%	-1,76 %
Запасы и затраты	81708	76580	-5128	-6.28%	-0,88 %
Краткосрочная дебиторская задолженность	318606	468967	150361	47.19%	6,43%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	318368	325284	6916	2.17%	-1,86 %
Прочие оборотные активы.	84110	0	-84110	-100%	-5,46 %
Баланс	1540157	1729145	188988	12.27%	0,00%
Пассив					
Собственный капитал	664764	744835	80071	12.05%	-0,09 %
Долгосрочные пассивы	38719	44966	6247	16.13%	0,09%
Займы и кредиты	0	0	0	0	0,00%
Прочие долгосрочные пассивы	38719	44966	6247	16.13%	0,09%
Краткосрочные пассивы	836674	939344	102670	12.27%	0,00%
Займы и кредиты	0	0	0	0	0,00%
Кредиторская задолженность	829967	899838	69871	8.42%	-1,85 %
Прочие краткосрочные пассивы	6707	39506	32799	489.03%	1,85%
Баланс	1540157	1729145	188988	12.27%	0,00%

Анализ финансовых результатов деятельности АО "Тулагорводоканал"

Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в таблице № 9.

Изменение показателей финансово-хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в таблице № 10.

Финансовые результаты



Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 9

Изменение отчета о финансовых результатах					
Наименование	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста	Удельного веса
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	1 444 945,00	1 557 169,00	112 224,00	7,77%	0,00%
Себестоимость продаж	-1 312 242,00	-1 419 570,00	-107 328,00	8,18%	-0,35 %
Валовая прибыль (убыток)	132 703,00	137 599,00	4 896,00	3,69%	-0,35 %
Коммерческие расходы	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Управленческие расходы	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Прибыль (убыток) от продаж	132 703,00	137 599,00	4 896,00	3,69%	-0,35 %
Прочие доходы и расходы					
Доходы от участия в других организациях	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Проценты к получению	6 847,00	30 576,00	23 729,00	346,56%	1,49%
Проценты к уплате	-11 935,00	0,00	11 935,00	-100,00 %	0,83%
Прочие доходы	75 235,00	37 567,00	-37 668,00	-50,07 %	-2,79 %
Прочие расходы	-107 089,00	-65 775,00	41 314,00	-38,58 %	3,19%
Прибыль (убыток) до налогообложения	95 761,00	139 967,00	44 206,00	46,16%	2,36%
Изменение отложенных налоговых активов	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Изменение отложенных налоговых обязательств	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Текущий налог на прибыль	-22 067,00	-35 747,00	-13 680,00	61,99%	-0,77 %
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	73 589,00	95 731,00	22 142,00	30,09%	1,05%
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Базовая прибыль (убыток) на акцию	0,00	0,00	0,00	0	0,00%
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	0,00	0,00	0,00	0	0,00%

Изменение показателей финансово – хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 10

Изменение показателей финансово – хозяйственной деятельности				
Наименование	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста
1. Объем продаж	1 444 945,00	1 557 169,00	112 224,00	7,77%
2. Прибыль от продаж	132 703,00	137 599,00	4 896,00	3,69%
3. EBITDA	132 703,00	137 599,00	4 896,00	3,69%
4. Чистая прибыль	73 589,00	95 731,00	22 142,00	30,09%
5. Рентабельность продаж, %	9,18%	8,84%	-0,35 %	-3,78 %
6. Чистые активы	634 231,00	717 559,00	83 328,00	13,14%
7. Оборачиваемость чистых активов, %	227,83%	217,01%	-10,82 %	-4,75 %
8. Рентабельность чистых активов, %	15,10%	19,51%	4,41%	29,19%
9. Собственный капитал	664 764,00	744 835,00	80 071,00	12,05%
10. Рентабельность собственного капитала, %	11,07%	18,16%	7,09%	64,05%
11. Кредиты и займы	0,00	0,00	0,00	0
12. Финансовый рычаг	131,68%	132,15%	0,47%	0,35%
13. Реинвестированная прибыль	0,00	0,00	0,00	0
14. Коэффициент реинвестирования	0,00	0,00	0,00	0
15. Экономический рост предприятия	0,00	0,00	0,00	0
16. Сумма процентов за кредиты	0,00	0,00	0,00	0
17. Средневзвешенная стоимость капитала	0,00%	0,00%	0,00%	0

Из таблицы №9 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом увеличилась (с 1 444 945,00 руб. на 31.12.2021 до 1 557 169,00 руб. на 30.09.2022). За анализируемый период изменение объема продаж составило 112 224,00 руб. Темп прироста составил 7.77 процента.

Валовая прибыль на 31.12.2021 составляла 132 703,00 руб. За анализируемый период она возросла на 4 896,00 руб., что следует рассматривать как положительный момент, и на 30.09.2022 составила 137 599,00 руб.

Прибыль от продаж на 31.12.2021 составляла 132 703,00 руб. За анализируемый период она так же, как и валовая прибыль, возросла на 4 896,00 руб. и на 30.09.2022 прибыль от продаж составила 137 599,00 руб., так же, как и валовая прибыль, осталась на прежнем уровне.

Показателем снижения эффективности деятельности предприятия можно назвать более высокий рост себестоимости по отношению к росту выручки. Рост себестоимости, в то время как выручка выросла на 7.77 %, составил 8.18 %.

Положительным моментом является плюсовое сальдо по разделу «Прочие доходы и расходы» – на 30.09.2022 сальдо по разделу установилось на уровне 2 368,00 руб., к тому же наблюдается положительная тенденция – за период с конца 31.12.2021 по конец 30.09.2022 сальдо по разделу «Прочие доходы и расходы» увеличилось на 15 440,00 руб.

Как видно из таблицы № 9, чистая прибыль за анализируемый период выросла на 22 142,00 руб. и на 30.09.2022 установилась на уровне 95 731,00 руб. (темп прироста составил 30.09%).

Рассматривая динамику показателей финансово-хозяйственной деятельности АО "Тулгорводоканал", особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

Показатели рентабельности

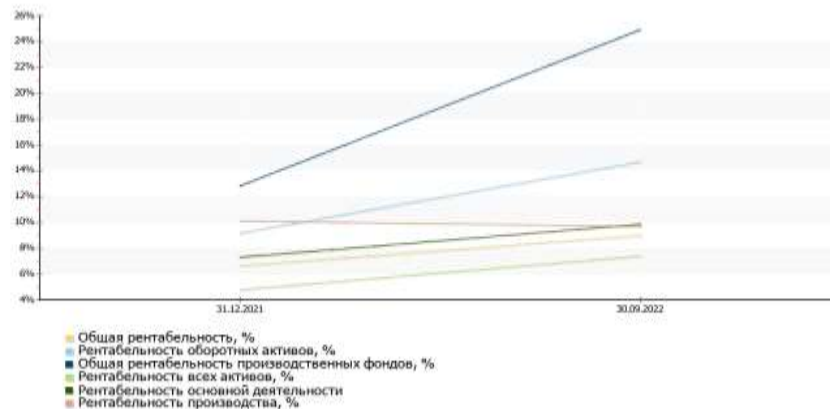
Рентабельность – показатель эффективности единовременных и текущих затрат. В общем виде рентабельность определяется отношением прибыли к единовременным или текущим затратам, благодаря которым получена эта прибыль.

Изменение показателей рентабельности АО "Тулагорводоканал" за период с 31.12.2021 по 30.09.2022

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего, следует отметить, что и на начало, и на конец анализируемого периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у АО "Тулагорводоканал" ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 6.63 процента, а на конец периода – 8.99 процента (изменение в абсолютном выражении за период: 2.36%). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

Показатели рентабельности



Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Тулагорводоканал" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 11.

Таблица 11

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям – изменения					
Наименование	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста	
1. Источники собственных средств	664 764,00	744 835,00	80 071,00	12,05%	
2. Внеоборотные активы	737 365,00	858 314,00	120 949,00	16,40%	
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-72 601,00	-113 479,00	-40 878,00	-56,31 %	
4. Долгосрочные обязательства	38 719,00	44 966,00	6 247,00	16,13%	
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-33 882,00	-68 513,00	-34 631,00	-102,21 %	
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,00	0,00	0,00	0	
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	-33 882,00	-68 513,00	-34 631,00	-102,21 %	
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	81 708,00	76 580,00	-5 128,00	-6,28 %	
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-154 309,00	-190 059,00	-35 750,00	-23,17 %	
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-115 590,00	-145 093,00	-29 503,00	-25,52 %	
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	-115 590,00	-145 093,00	-29 503,00	-25,52 %	
12. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации					
12.1. S1	отрицательный	отрицательный	0,00	0	
12.2. S2	отрицательный	отрицательный	0,00	0	
12.3. S3	отрицательный	0,00	0,00	0	
Финансовая устойчивость предприятия	Кризисно неустойчивое состояние предприятия	Кризисно неустойчивое состояние предприятия	0,00	0	

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 11а.

Таблица 11а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям			
Наименование	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.	
1. Источники собственных средств	664 764,00	744 835,00	
2. Внеоборотные активы	737 365,00	858 314,00	

3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-72 601,00	-113 479,00
4. Долгосрочные обязательства	38 719,00	44 966,00
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-33 882,00	-68 513,00
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,00	0,00
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	-33 882,00	-68 513,00
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	81 708,00	76 580,00
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-154 309,00	-190 059,00
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-115 590,00	-145 093,00
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	-115 590,00	-145 093,00
12. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации		
12.1. S1	отрицательный	отрицательный
12.2. S2	отрицательный	отрицательный
12.3. S3	отрицательный	отрицательный
Финансовая устойчивость предприятия	Кризисно неустойчивое состояние предприятия	Кризисно неустойчивое состояние предприятия

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия по абсолютным показателям и основываясь на трех-комплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметна стабильность имущественного положения компании.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, говорит о том, что, по сравнению с базовым периодом (31.12.2021) ситуация на АО "Тулагорводоканал" осталась в целом на том же уровне.

Показатель «Коэффициент автономии» за анализируемый период остался на прежнем уровне и на 30.09.2022 составил 0.43. Это ниже нормативного значения (0,5), при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель «Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)» за анализируемый период увеличился на 0 и на 30.09.2022 составил 1.32. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия в первую очередь скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, это означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, то есть в итоге – увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель «Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств» за анализируемый период снизился на 0.07 и на 30.09.2022 составил 1.01. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотным активам, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель «Коэффициент маневренности» за анализируемый период снизился на 0.04 и на 30.09.2022 составил -0.14. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода АО "Тулагорводоканал" обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40 процентов. Таким образом, предприятие нельзя причислить к фондоемким производствам.

Показатель «Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами» за анализируемый период снизился на 0.48 и на 30.09.2022 составил -0.89. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Анализ ликвидности

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. Основные моменты банковской ликвидности находили свое отражение в экономической литературе, начиная со второй половины XX века, в связи с убыточной деятельностью государственных банков, а также с процессом образования коммерческих банков. Например, о важности соблюдения соответствия между сроками активных и пассивных операций с позиций ликвидности экономисты писали еще в конце XIX века.

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность – способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированной свою номинальную стоимость.

Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства.

Коэффициент ликвидности – показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №12.

Таблица 12

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям		
Наименование	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,38	0,35
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,76	0,85
Коэффициент текущей ликвидности	0,96	0,93
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,04	0,08
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,45

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало, и на конец анализируемого периода (31.12.2021 – 30.09.2022) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода – на 30.09.2022 значение показателя абсолютной ликвидности составило 0.38. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, составив 0.35.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя составляет 0,6–0,8 означает, что текущие обязательства должны покрываться на 60–80 процентов за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода (на 31.12.2021), значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 0.76. На 30.09.2022 значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию, и составило 0.85.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало, и на конец анализируемого периода (31.12.2021 – 30.09.2022) находится ниже нормативного значения 2, что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода – на 31.12.2021 значение показателя текущей ликвидности составило 0.96. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось и составило 0.93

Так как на конец анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения 2, и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0.45, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

Анализ деловой активности

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скоростью оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал предприятия или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №13

Таблица 13

Показатели деловой активности (в днях) – изменения				
Наименование	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста
Расчет чистого цикла				
Период оборота материальных запасов, дней	17,95	12,22	-5,73	-31,94 %
Период оборота дебиторской задолженности, дней	80,48	69,04	-11,44	-14,22 %

Период оборота прочих оборотных активов, дней	21,25	7,37	-13,87	-65,30 %
Затратный цикл, дней	119,68	88,63	-31,05	-25,95 %
Период оборота кредиторской задолженности, дней	209,65	151,63	-58,02	-27,67 %
Период оборота прочих краткосрочных обязательств, дней	1,69	4,05	2,36	139,11%
Кредитный цикл, дней	211,35	155,68	-55,66	-26,34 %
Чистый цикл, дней	-91,67	-67,06	24,61	26,85%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №14.

Таблица 14

Показатели деловой активности (в оборотах за период) – изменения				
Наименование	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста
Оборачиваемость материальных запасов, об.	20,34	22,35	2,01	9,90%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, об.	4,54	3,95	-0,58	-12,81 %
Оборачиваемость прочих оборотных активов, об.	17,18	37,03	19,85	115,53%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, об.	1,74	1,80	0,06	3,41%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, об.	215,44	67,39	-148,05	-68,72 %

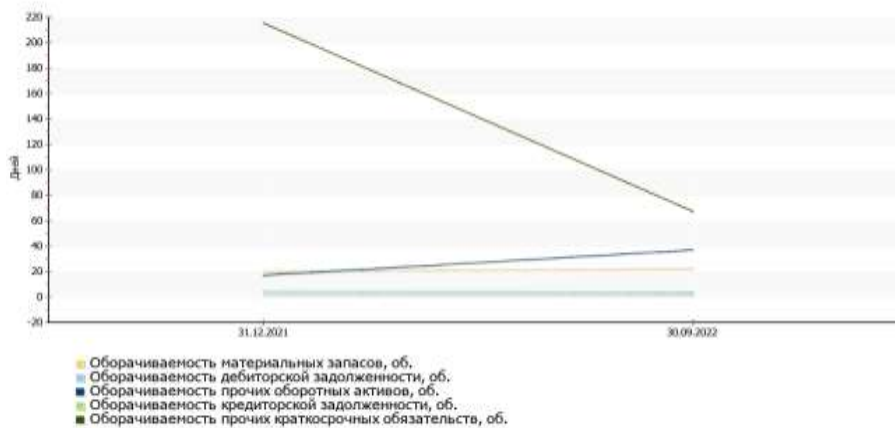
Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения кредиторской задолженности.

Показатели деловой активности, показывают, какое количество оборотов за период совершает тот либо иной актив или источник формирования имущества организации и рассчитываются как отношение продолжительности рассматриваемого периода и значение показателя деловой активности в днях.

Показатели деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке № 4.

Рисунок № 4

Показатели деловой активности



Расчет чистого цикла

Продолжительность чистого цикла рассчитывается как разница между кредитным и затратным циклами и показывает, насколько хорошо организовано на предприятии финансирование производственной деятельности.

Продолжительность затратного цикла рассчитывается как суммарная продолжительность оборота текущих активов, за исключением продолжительности оборота денежных средств, и показывает время, необходимое для осуществления производственного процесса.

Таким образом, чем выше значение оборачиваемости затратного цикла (в днях), тем больше средств необходимо предприятию для организации производства.

В свою очередь продолжительность оборота текущих пассивов является кредитным циклом предприятия. Чем продолжительнее кредитный цикл, тем эффективнее предприятие использует возможность финансирования текущей деятельности за счет непосредственных участников производственного процесса.

За анализируемый период продолжительность затратного цикла снизилась на 31,05 дня (-25,95%), что при прочих равных условиях может указывать на положительную тенденцию, привлекающую дополнительные средства в производственную деятельность.

Продолжительность производственного цикла за анализируемый период снизилась на 55.66 дня (-26.34%), что при существующем увеличении чистого цикла может говорить об отрицательной тенденции, что может привести к зависимости текущей деятельности от внешних источников финансирования. .

На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -91.67 дня. *За анализируемый период продолжительность чистого цикла увеличилась на 24.61 дня, что говорит об отрицательной тенденции, так как увеличилось количество текущих активов, профинансированных за счет непосредственных участников производственного процесса, и финансирование производственной деятельности в большей степени осуществляется за счет внешних по отношению к производственному процессу источников финансирования – прироста собственного капитала, кредитов.*

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с приказом Минфина России и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 года N 10н, 03-6/пз «Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».

▪ Под стоимостью чистых активов понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

▪ Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативно-правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

▪ В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

○ внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

○ оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

▪ В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

○ долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;

○ краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

○ кредиторская задолженность (за исключением задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов);

○ резервы предстоящих расходов;

○ прочие краткосрочные обязательства.

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2021 634 231,00 руб., возросла на 83 328,00 руб. (темп прироста составил 13.14%), и на 30.09.2022 их величина составила 717 559,00 руб.

Точка безубыточности

Точка безубыточности – это уровень производства или другого вида экономической деятельности, при котором величина выручки от реализации произведенного продукта, работ либо услуг равна постоянным издержкам производства и обращения этого продукта (постоянные издержки – издержки предприятия, не зависящие от объема производимой продукции). Чтобы получать прибыль, собственник должен производить количество продукта, иметь объем деятельности, превышающие величину постоянных издержек, соответствующую точке безубыточности. Если же объем ниже соответствующего этой точке, деятельность становится убыточной.

Анализ точки безубыточности и динамика ее изменения, а также изменения ее составляющих за анализируемый период представлены в таблице № 15.

Таблица 15

Точка безубыточности – изменения				
Наименование	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста
Выручка	1 444 945,00	1 557 169,00	112 224,00	7,77%
Переменные затраты	1 312 242,00	1 419 570,00	107 328,00	8,18%
Постоянные затраты	0,00	0,00	0,00	0
Точка безубыточности	0,00	0,00	0,00	0
Валовая маржа	132 703,00	137 599,00	4 896,00	3,69%
Отклонение от точки безубыточности в абсолютном выражении	1 444 945,00	1 557 169,00	112 224,00	7,77%
Запас прочности по точке безубыточности	100,00%	100,00%	0,00%	0

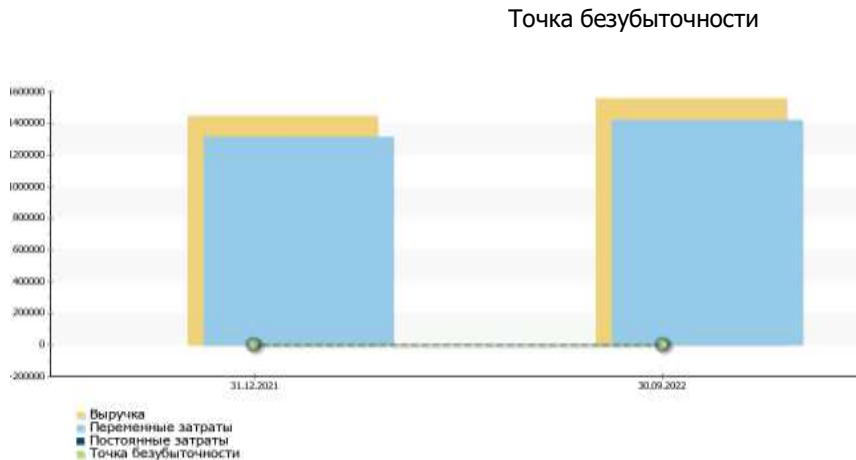
Как видно из таблицы № 15, на конец анализируемого периода (30.09.2022), точка безубыточности осталась на прежнем уровне и составила 0,00 руб., что говорит о том, что предприятию для безубыточной работы необходимо поддерживать уровень выручки не ниже 0,00 руб.

Отклонение от точки безубыточности в абсолютном выражении показывает при снижении выручки, на какую величину предприятие перестанет получать прибыль. Значение показателя, на начало анализируемого периода составлявшее 1 444 945,00 руб., увеличилось на 112 224,00 руб., что следует рассматривать как положительную тенденцию, и составило на конец анализируемого периода 1 557 169,00 руб.

Запас прочности по точке безубыточности, показывающий, на сколько процентов может быть снижена выручка, напротив, остался на прежнем уровне.

Точка безубыточности за весь рассматриваемый период, а также основные показатели, влияющие на нее, представлены на рисунке № 5.

Рисунок № 5



Анализ вероятности банкротства

Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 году известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультипликативного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis – MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешно действующих и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделен определенным весом, установленным статистическими методами:

$$Z\text{-счёт} = 1,2 \times K1 + 1,4 \times K2 + 3,3 \times K3 + 0,6 \times K4 + K5, \text{ где:}$$

- K1-доля чистого оборотного капитала во всех активах организации
 - K2-отношение накопленной прибыли к активам
 - K3-рентабельность активов
 - K4-доля уставного капитала в общей сумме активов (валюте баланса)
 - K5-оборачиваемость активов
- Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах [-14, +22], при этом предприятия, для которых $Z > 2,99$ попадают в число финансово устойчивых, предприятия, для которых $Z < 1,81$ являются предприятиями с высоким риском банкротства, а интервал [1,81-2,99] составляет зону неопределенности.

На конец анализируемого периода (30.09.2022) значение показателя Альтмана составило 1,96, что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства средняя.

Z-счет Таффлера

В 1977 году британский ученый Таффлер (Taffler) предложил использовать четырехфакторную прогнозную модель, при разработке которой использовал следующий подход: На первой стадии расчетов вычисляются 80 отношений по данным обанкротившихся и платежеспособных компаний. Затем, используя статистический метод, известный как анализ многомерного дискриминанта, можно построить модель платежеспособности, определяя частные соотношения, которые наилучшим образом выделяют две группы компаний и их коэффициенты. Такой выборочный подсчет соотношений является типичным для определения некоторых ключевых измерений деятельности корпорации, таких, как прибыльность, соответствие оборотного капитала, финансовый риск и ликвидность. Объединяя эти показатели и сводя их соответствующим образом воедино, модель платежеспособности производит точную картину финансового состояния корпорации. Типичная модель принимает форму:

$$Z=0,53*K1+0,13*K2+0,18*K3+0,16*K4$$

- K1 – Соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств
- K2 – Соотношение оборотных активов с суммой обязательств
- K3 – Соотношение краткосрочных обязательств с активами (валютой баланса)
- K4 – Соотношение выручки от реализации с активами (валютой баланса)
- Если величина Z – счета больше 0,3, это говорит о том, что у фирмы неплохие долгосрочные перспективы, если меньше 0,2, то банкротство более чем вероятно.

На конец анализируемого периода (30.09.2022) значение показателя Таффлера составило 0,41, что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z=0,063*K1+0,092*K2+0,057*K3+0,001*K4, \text{ где:}$$

- K1 – Соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса)
- K2 – Соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса)
- K3 – Соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса)
- K4 – Соотношение собственного и заемного капитала
- Критическое значение показателя составляет <0,037

На конец анализируемого периода (30.09.2022) значение показателя Лиса составило 0.05, что говорит о том, что положение предприятия устойчиво.

Определение признаков фиктивного (преднамеренного) банкротства АО "Тулагорводоканал"

Признаком фиктивного (преднамеренного) банкротства является наличие у должника возможности удовлетворить требования кредиторов в полном объеме, на дату обращения должника в арбитражный суд с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом).

Для установления наличия или отсутствия признаков фиктивного (преднамеренного) банкротства проводится анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, рассчитанных за исследуемый период. В качестве основных показателей, определяющих платежеспособность должника, рассматриваются коэффициенты, отраженные в таблице №22.

Показатель обеспеченности краткосрочных обязательств должника его оборотными активами в ряде с другими показателями, применяемыми при определении признаков фиктивного (преднамеренного) банкротства, отображен в таблице № 16.

Таблица 16

Признаки преднамеренного банкротства – изменения				
Наименование	31.12.2021	30.09.2022	В абсолютном выражении, руб.	Темп прироста
Показатели обеспеченности кр/ср обязательств должника его оборотными активами	0,95	0,92	-0,03	-3,01 %
Показатели обеспеченности обязательств должника всеми его активами	0,90	0,88	-0,03	-3,16 %
Показатели обеспеченности обязательств должника оборотными активами	0,90	0,88	-0,03	-3,16 %
Чистые активы	634 231,00	717 559,00	83 328,00	13,14%

Таблица 16а

Признаки фиктивного (преднамеренного) банкротства		
Наименование	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.
Показатели обеспеченности кр/ср обязательств должника его оборотными активами	0,95	0,92
Показатели обеспеченности обязательств должника всеми его активами	0,90	0,88
Показатели обеспеченности обязательств должника оборотными активами	0,90	0,88
Чистые активы	634 231,00	717 559,00

Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2021 по 30.09.2022 ключевыми стали следующие моменты:

Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении

Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения 2, и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1)

За анализируемый период продолжительность чистого цикла увеличилась на 24.61 дня, что говорит об отрицательной тенденции, так как увеличилось количество текущих активов, профинансированных за счет непосредственных участников производственного процесса, и финансирование производственной деятельности в большей степени осу-

ществляется за счет внешних по отношению к производственному процессу источников финансирования – прироста собственного капитала, кредитов

Величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2021 634 231,00 руб., возросла на 83 328,00 руб. (темп прироста составил 13.14%), и на 30.09.2022 их величина составила 717 559,00 руб.

На конец анализируемого периода (30.09.2022) значение показателя Таффлера составило 0,41, что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

Отчет подготовлен при помощи программы имя программы © <http://itfinans.ru>

В книге В. И. Бусова, О. А. Землянского «Оценка стоимости предприятия, бизнеса». М. Юрайт» 2012 г. Отмечается: в практических расчетах используется расчет денежного потока компании по трем возможным сценариям развития:

- 1) пессимистическому (снижение выручки, высокая инфляция);
- 2) наиболее вероятному (стабильная выручка, средняя инфляция);
- 3) оптимистическому (рост выручки, низкая инфляция).

В книге «Оценка бизнеса» под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой М., 2007 г. «Финансы и статистика» стр. 160 вводятся конкретные значения трех сценариев развития.

Показатель	Пессимистический прогноз	Наиболее вероятный прогноз	Оптимистический прогноз
Объем производства	Отсутствие роста (как вариант, снижение)	Умеренный рост (до 3% в год)	Существенный рост (свыше 3% в год)
Цены на производимую продукцию	Стабильные цены	Ограниченный рост цен (до 5% в год)	Заметный рост цен (свыше 5% в год)
соотношение цен на основное сырье и готовую продукцию	Соотношение на уровне до 30% к концу прогнозного периода	Стабильное соотношение на сложившемся уровне 25%	Снижение соотношения до уровня 20% к концу прогнозного периода

Оценщик свои дальнейшие рассуждения и расчеты строил, исходя из наиболее вероятного прогноза относительно деятельности оцениваемого общества на основе наиболее вероятного прогноза объемом производства роста до 3%.

В то же время Обществу необходимо увеличивать размеры объемов, имея развитые производственные мощности, развивать диверсификацию услуг и диверсификацию территории для оказания услуг.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Экономический кризис в России (2022)

Экономический кризис в России начался с резкого [ослабления российского рубля](#) по отношению к иностранным валютам, что произошло в результате [вторжения России на Украину](#) 24 февраля 2022 года и последовавших за ним [экономических санкций](#), нацеленных на [российский банковский сектор](#), [Центральный банк РФ](#), отдельные сектора российской экономики и ряд компаний, а также на [Владимира Путина](#), высшее руководство России и ряд крупнейших предпринимателей.

По данным [Bloomberg](#), война и санкции лишь за первые две недели привели к одному из худших экономических кризисов в России за всё время правления Путина, объём производства упал 2%.

С 2014 года Россия столкнулась с санкциями за [присоединение Крыма](#), что нанесло ущерб её экономическому росту. В 2020—2021 годах [рецессия из-за COVID-19](#) и [война цен на нефть между Россией и Саудовской Аравией в 2020](#) году также повлияли на российскую экономику. Дополнительные санкции были введены в [преддверии вторжения России на Украину](#).

Финансовая система

Для финансовой системы России [первый пакет экономических санкций](#) в ответ на [вторжение России на Украину](#) возымел немедленный эффект. Российский фондовый рынок рухнул на 39 % по [индексу РТС](#) в первый день вторжения (24 февраля), с аналогичными падениями в последующие дни. [Рубль](#) упал до рекордных минимумов, в связи с обенами россиянами денег. Торги на [Московской](#) и [Санкт-Петербургской фондовые биржах](#) были приостановлены.

24 февраля [Центральный банк России](#) объявил о своих первых валютных интервенциях с интервенцией декабря 2014, потребовавшихся в тот раз после [присоединения Крыма в 2014 году](#), чтобы стабилизировать рынок. 25 февраля Совет Директоров ЦБ принял решение превентивно зафиксировать [кредитные рейтинги](#), назначенные международными [рейтинговыми агентствами](#) при учёте своих регуляторных требований. Это было сделано для того, чтобы исключить влияние волатильности рынка и санкций на используемые в финансовой системе России оценки международных рейтинговых агентств. С 6 марта ЦБ РФ смягчил ряд требований к российским эмитентам, чьи акции торгуются на российских биржах, в частности, требования по наличию кредитного рейтинга были отменены на период с 1 февраля по 1 октября 2022 года. К 8 марта [Fitch](#), [Moody's](#) и [S&P](#) снизили кредитный рейтинг России до преддефолтного состояния. Позднее Евросоюз запретил рейтинговым агентствам оценивать российские компании.

27 февраля [Государственный пенсионный фонд Норвегии](#), крупнейший в мире [суверенный фонд](#), объявил о выходе из своих активов в России. Фонду принадлежало около 25 миллиардов [норвежских крон](#) (2,8 миллиарда долларов) в виде акций российских компаний и государственных облигаций.

После объявления 26-28 февраля [третьего пакета санкций](#), в рамках которых от [SWIFT](#) были отключены банки [ВТБ](#), [«Открытие»](#), [«Новикомбанк»](#), [«Совкомбанк»](#), [«Промсвязьбанк»](#), и около половины золотовалютных резервов [Центробанка](#) (\$300 млрд) оказалось заморожено в странах G7, стоимость рубля упала на 30 % по отношению к [доллару США](#) до 119 руб. (28 февраля). В ответ Центральный банк России повысил процентные ставки до 20 %, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязал все российские компании продавать 80 % валютных резервов и запретил иностранцам выходить из активов в России.

Начиная с 28 февраля ЦБ РФ прекратил валютные интервенции, мотивировав это санкционной блокировкой своих долларовых и евровых корсчетов, повысил [ключевую ставку](#) до 20 %. В российских городах появились длинные очереди у банкоматов, во многих из которых наличные закончились.

Также 28 февраля [Mastercard Inc.](#) заблокировала несколько российских финансовых учреждений в своей платёжной сети. 1 марта [VISA Inc.](#) объявила о блокировке лиц, включённых в санкционный список, и о готовности соблюдать возможные будущие санкции. [Binance](#), крупнейшая в мире [биржа криптовалют](#), также объявила, что будет блокировать российских лиц, которые попали под санкции, но не будет в одностороннем порядке замораживать учётные записи всех российских пользователей.

Ко 2 марта акции [Газпрома](#), [Роснефти](#) и [Лукойла](#), прошедшие [вторичный листинг в Лондоне](#), потеряли соответственно 99,2 %, 88,1 % и 99,6 % своей стоимости с начала года, [Сбер](#) упал на 99,7 %, [Полюс](#) — на 95,6 %. К этому дню совокупный объём торгов российскими ценными бумагами на Лондонской бирже сократился до такого уровня, что она приостановила торги ценными бумагами 27 российских компаний. [FTSE Russell](#) удалил российские листинги из своих индексов.

4 марта компании [Яндекс](#) и [Ozon](#) предупредили о возможности дефолта по своим облигациям.

9 марта ЦБ установил новый порядок операций с наличной валютой, действующий по 9 сентября. В этот период клиенты банков могут снять до 10 тысяч долларов США в наличной валюте, а остальные средства — в рублях по рыночному курсу на день выдачи. Новые валютные счета и вклады в этот период гражданам можно будет обналичить только в рублях по рыночному курсу на день выдачи средств. Банки не будут продавать наличную валюту гражданам.

9 марта Владимир Путин подписал закон об отмене 20 % НДС на покупку физлицами драгметаллов в слитках. По мнению министра финансов Антона Силуанова, на фоне текущей «нестабильной геополитической ситуации» приобретение золота должно стать альтернативой покупке долларов.

23 марта Владимир Путин объявил о том, что дал поручение ЦБ и правительству до конца марта перевести торговлю российским газом с недружественными странами за рубли.

В конце марта курс рубля перешёл к росту, приблизившись к докризисным значениям (88 руб/доллар по сравнению с 78 руб/доллар за день до начала вторжения). Опрошенные Русской службой Би-Би-Си эксперты связали рост курса рубля с низким спросом на валюту. По мнению [Wall Street Journal](#), растущий курс рубля перестал быть свидетельством восстановления экономики, так как он срежиссирован Центробанком, а реальный курс должен быть намного ни-

же. По оценке [The Washington Post](#) на восстановление рубля повлияло несколько факторов. Частично оно связано с существенным снижением спроса на валюту в России, в том числе ставшим результатом действий ЦБ, ограничившим её закупки на внутреннем рынке, но, в значительной степени, на подъём рубля оказал влияние российский экспорт нефти и газа, который продолжает приносить стране валюту.

По данным Центробанка на 25 марта, международные резервы России с 25 февраля сократились на \$25 млрд. По информации Центробанка, сокращение связано с валютными интервенциями, валютным рефинансированием, и валютной переоценкой активов.

31 марта Путин подписал указ об изменении порядка оплаты поставок газа. Согласно указу, каждый покупатель должен будет открыть валютный и рублёвый счёт в [Газпромбанке](#). Оплата будет производиться в валюте на валютный счёт, а Газпромбанк конвертирует валюту в рубли на [Мосбирже](#). Ряд источников оценивают предложенную указом схему как компромиссную. Аналитики указывают на то, что она обеспечивает защиту валютной выручки Газпрома от исков в Евросоюзе, также отмечается, что она ускорит восстановление курса рубля.

1 апреля профильный комитет Госдумы анонсировал принятие поправок к Закону «Об акционерных обществах», предусматривающих запрет дальнейшего размещения [депозитарных расписок](#) российских акционерных компаний на иностранных биржах и принудительный делистинг всех уже выпущенных депозитарных расписок, кроме тех, для которых будет сделано исключение Правительством РФ. Держателям расписок предлагается возможность их конвертации в акции российских АО с ограниченными правами или выкуп.

ФНС совместно с МВД будут искать валютных спекулянтов, которые торгуют валютой в обход банков. Продажа с рук валюты несёт угрозу устойчивости валютного рынка и курса — сообщил РБК.

Нефтегазовый сектор

В результате вторжения [цены](#) на [нефть марки Brent](#) ненадолго поднялись выше 100 долларов за баррель впервые с 2014 года, после чего потеряли часть своей цены. В общей сложности с 22 февраля, когда были введены первые санкции, по 28 февраля, когда были введены санкции против ЦБ России, цена [West Texas Intermediate](#) и Brent выросла примерно на 5 долларов за баррель.

27 февраля [BP](#), одна из семи крупнейших нефтегазовых компаний мира и крупнейший иностранный инвестор в России, объявила о выходе из капитала «[Роснефти](#)». В долю «Роснефти» входит около половины [запасов нефти и газа](#) BP и треть её добычи. Продажа может стоить компании до 25 миллиардов долларов, и аналитики отмечают, что маловероятно, что BP сможет возместить часть этой стоимости.

28 февраля правительство Канады объявило о запрете на импорт российской сырой нефти в Канаду из-за вторжения, что привело к сокращению ежегодного импорта сырой нефти в Канаду примерно на 400—500 миллионов долларов США.

Эталонная российская нефть марки [Urals](#) ко 2 марта торговалась с дисконтом в 18 долларов по отношению к Brent. По оценкам консалтинговой компании Energy Aspects, до 70 % российской нефти «изо всех сил пытались найти покупателей», поскольку её обычные покупатели в Европе искали сырую нефть с Ближнего Востока. В то время как санкции и токсичность ведения бизнеса в России были основными факторами риска, ещё одним фактором была сложная ситуация военного времени в Чёрном море, когда многие крупные судоходные компании требовали военного страхования для танкеров, забираемых из [Новороссийска](#), основного нефтеотгрузочного терминала, расположенного на берегу Чёрного моря. Трудности со страхованием также повлияли на казахстанскую нефть, которая также использует Новороссийск для своего [месторождения Тенгиз](#).

30 марта агентство Рейтер сообщило, что страны ЕС сократили импорт российской нефти примерно на 2 млн баррелей в сутки. Скидка на российскую нефть превысила 30 долл за баррель, но экспорт всё равно не превышает 3,63 млн баррелей в сутки.

Продовольствие и сельское хозяйство

Цены на [пшеницу](#) выросли до самого высокого уровня с 2008 года в ответ на атаки 2022 года. Украина является четвёртым по величине экспортером кукурузы и пшеницы и крупнейшим в мире экспортером [подсолнечного масла](#), при этом Россия и Украина вместе экспортируют 29 % мировых поставок пшеницы и 75 % мирового экспорта подсолнечного масла. 25 февраля эталонный фьючерсный контракт на пшеницу [на Чикагской](#) товарной бирже достиг самой высокой цены с 2012 года, при этом цены на кукурузу и сою также резко выросли. Президент Американской ассоциации пекарей предупредил, что цены на всё, что сделано из [зерна](#), начнут расти, поскольку все зерновые рынки взаимосвязаны. Главный экономист по сельскому хозяйству [Wells Fargo](#) заявил, что Украина, вероятно, будет сильно ограничена в своих возможностях сажать урожай весной 2022 года и потеряет сельскохозяйственный год, в то время как эмбарго на российский урожай вызовет ещё большую инфляцию цен на продукты питания. Восстановление возможностей растениеводства может занять годы даже после прекращения боевых действий. Резкие скачки цен на пшеницу в результате конфликта вызвали напряжённость в таких странах, как [Египет](#), которые сильно зависят от экспорта пшеницы из [России](#) и [Украины](#), и спровоцировали опасения социальных волнений. 24 февраля китайское правительство объявило о снятии всех ограничений на российскую пшеницу в рамках соглашения, достигнутого ранее в феврале; газета [South China Morning Post](#) назвала это потенциальным «спасательным кругом» для российской экономики. 4 марта [Продовольственная и сельскохозяйственная организация](#) сообщила, что в феврале мировой индекс цен на продовольствие достиг рекордно высокого уровня, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 24 %. Большая часть данных для февральского отчёта была собрана до вторжения, но аналитики говорят, что затянувшийся конфликт может серьёзно повлиять на экспорт зерна.

Михаил Мишустин подписал распоряжение о запрете экспорта ржи, пшеницы, ячменя и кукурузы в страны [Евразийского союза](#) до 30 июня 2022 года, сахара – до 31 августа. По словам вице-премьера Виктории Абрамченко, экспорт по индивидуальным лицензиям в рамках квот будет разрешён. Принятые ограничения были введены, по заявлениям правительства, для защиты внутреннего продовольственного рынка перед лицом внешних ограничений. 16 марта Владимир Путин на совещании по социально-экономической поддержке субъектов РФ поручил увеличить размер МРОТ, пенсий, зарплат бюджетников и всех социальных выплат. Также президент РФ обратился к правительству, чтобы

оно проанализировало эффективность мер по поддержке людей, оставшихся без работы, которые, по его мнению, необходимо расширить.

Рынок труда

6 марта президент РФ подписал закон о возможном обращении в доход государства средств со счетов чиновников, законность получения которых госслужащий не смог подтвердить.

8 марта Владимир Путин подписал закон о мерах экономической и социальной поддержки с целью стабилизации экономической ситуации. Они коснутся дополнительной индексации пенсий и порядка установления МРОТ.

По оценке экономиста [Константина Сонины](#), на 16 марта с начала боевых действий из России выехало более 200 тысяч человек. По оценке главы РАЗК от 22 марта, Россию покинули 50-70 тысяч IT-специалистов.

По данным вице-спикера Совета Федерации [Галины Кареловой](#) от 23 марта, организации с общей численностью 8,4 миллиона человек заявили об изменении режима занятости работников; из них 96 тысяч человек находятся "в простое". [Центр стратегических разработок](#) ожидает сокращения числа рабочих мест в российской экономике на 2 млн к концу 2022 года.

Оборонно-промышленный комплекс

По данным украинской военной разведки, более 20 предприятий военно-промышленного комплекса РФ полностью или частично остановили свою деятельность из-за отсутствия деталей и комплектующих. Это коснулось производства самолетов, ракет, танков и грузовой техники.

Прочее

В первую неделю после вторжения цены на косметику выросли на 30-50 %. Рост цен на детские товары составил, по оценкам депутата [Татьяны Буцкой](#), от 30 до 300 %. Рост цен на технику составил 25-30 %. Иностранные автомобили подорожали на 20 %, а российские — на 5-8 %. Из-за резкого роста цен на многие группы товаров в Думе предложили ввести «ценовые коридоры».

8 марта Владимир Путин подписал закон о мерах экономической и социальной поддержки с целью стабилизации экономической ситуации. Отменяются плановые проверки предприятий МСБ до конца 2022 года, для IT-компаний — до 2024 года. Также будет упрощена закупка медпрепаратов и изделий, введена процедура запрета на вывоз медизделий, ввезённых из стран, применивших санкции в отношении РФ. Введена возможность появления новых правил лицензирования фармдеятельности, производства лекарственных препаратов и обслуживания медицинских изделий.

9 марта недельная инфляция в РФ увеличилась до 2,22 %. Столь существенный недельный рост цен стал самым высоким с 1998 года.

Эксперты Центрального Банка РФ ожидают что ВВП России в 2022 году упадет на 8 %. До начала вторжения они прогнозировали рост ВВП на 2,4 %.

17 марта премьер-министр РФ Михаил Мишустин заявил о том, что 18 марта все ограничения на передвижения между Россией и Белоруссией в границах Союзного государства будут сняты. Также он озвучил новые меры поддержки россиян: начало выплат в мае детских пособий семьям с невысокими доходами; 25 миллиардов рублей будет направлено на создание временных вакансий для потенциально безработных; а также выделены средства на реализацию региональных программ занятости и обучение безработных.

Прогнозы

По прогнозам [JPMorgan Chase](#), экономика России сократится на 35 % во втором квартале и на 7 % в 2022 году. При этом ожидается, что экономический спад производства будет сопоставим с кризисом 1998 года. [CNBC](#) полагает, что спровоцированная война с Украиной и последовавшие за ней санкции отбросят экономику России как минимум на 30 лет назад, к старым советским временам. Агентство Fitch Ratings прогнозирует, что к концу 2022 года потребительская инфляция в России достигнет 18%, а объем российской экономики упадет на 8%. [S&P](#) прогнозирует сокращение российской экономики за год на 22%.

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%81_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%81_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8_(2022))

3.2. Прогноз, текущее значение и динамика ВВП России в 2022 году

Валовый внутренний продукт – это самый важный показатель экономического состояния любой страны. Он отражает рыночную стоимость всех произведенных в стране товаров и услуг, а также то, насколько внешние факторы влияют на экономику. Важен он и для России: изначально даже в правительстве прогнозировали масштабный кризис, но ВВП России в 2022 году остается на стабильном уровне. Худшие прогнозы не сбылись, несмотря на давление антиросийских санкций.

Текущее значение ВВП России 2022 года

ВВП – это совокупная стоимость всего, что произвели в стране. В экономике его могут рассчитывать как по доходам (все, что заработали все субъекты), так и по расходам (все, что они потратили). Но главное – что его колебания показывают, какова реальная ситуация в экономике страны.

В России ВВП рассчитывает Росстат – поквартально и за годы. Например, в сентябре 2022 года ведомство подсчитало ВВП за первый и второй кварталы года. И цифры эти были такие:





1. ВВП России в 2022 году в рублях составил 34 629,2 млрд руб. за первый квартал и 34 663,6 – за второй. Важно, что Росстат считает ВВП именно за каждый квартал по отдельности, а не нарастающим итогом. За полугодие ВВП составил 69 292,8 млрд руб. – это примерно на 19,5% больше первого полугодия 2021 года.

2. Индекс физического объема (это показатель темпа экономического роста за определенный период) в первом квартале составил 80,8% от прошлого квартала, и 103,5% от первого квартала 2021 года. А во втором ситуация была уже иной – ВВП за квартал почти не поменялся, но к прошлому году просел (95,9%). Очевидно, что физический объем ВВП стал снижаться после того, как против России ввели санкции, и упал потребительский спрос.

3. Индекс-дефлятор – ценовой индекс, измеряющий общее значение цен товаров и услуг (потребительскую корзину) – в I квартале был равен 123,4%, если сравнивать с тем же периодом предыдущего года, во II квартале – 117%.








Отсюда можно сделать такой вывод: **ВВП в России растет быстро, но значительная часть его роста была связана с ростом цен – тогда как физически объем производства увеличился не так сильно.**

И еще один важный показатель – ВВП России в 2022 году на душу населения. Это оценивается стоимость товаров и услуг, произведенных в стране в течение года, в среднем на одного жителя. По последним оценкам, **Россия заняла 63 место с цифрой в 11 273 доллара:**

60	 Коста-Рика	11 860
61	 Палау	11 835
62	 Болгария	11 331
63	 Россия	11 273
64	 Малайзия	11 124
65	 Казахстан	10 283
66	 Науру	10 138

Это больше, чем у Турции или Черногории, но меньше, чем у Китая или Польши.

Отдельно рассчитывается ВВП по паритету покупательной способности – то есть, с учетом разницы в ценах. И тут Россия чуть выше – на 47 месте:

44	 Багамские Острова	29065
45	 Хорватия	28780
46	 Словакия	31356
47	 Россия	29916
48	 Панама	26780
49	 Греция	27949
50	 Турция	27235

То есть, в России экономика производит не так много, как у более богатых стран, но частично это компенсируется более низкими ценами.

Динамика ВВП России в 2022 году

В Минэкономразвитии ожидали глобальный кризис в 2022 году. По прогнозам ведомства, ВВП должен был понизиться на 7,8% по итогам года, но по факту этого, скорее всего, не произойдет – экономика оказалась более устойчивой.

В итоге в I полугодии объем ВВП оценивается в 69 292,8 млрд рублей. Индекс физического объема, если сравнивать с I полугодием 2021 года, равен 99,6% – то есть, в стране произвели примерно столько же всего, что и годом ранее. А рост почти на 20% – это рост цен.

Более наглядно динамика прослеживается на графике ВВП по кварталам:

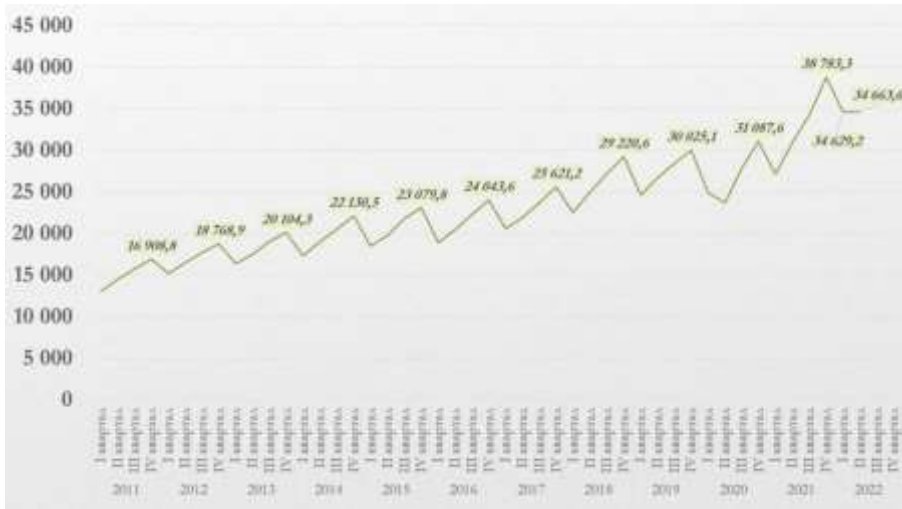


График ВВП России по кварталам, млрд руб.

По годам динамика такая:

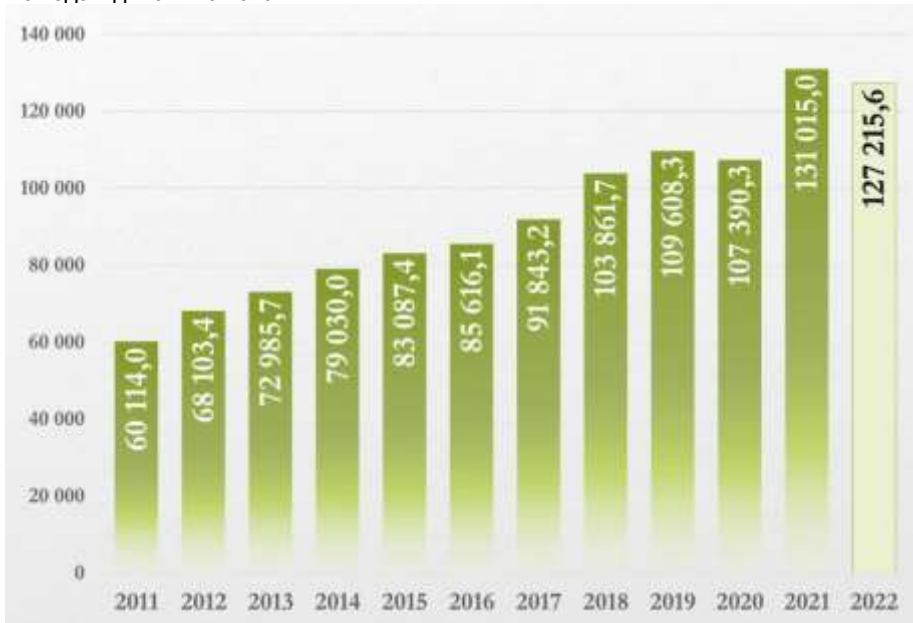
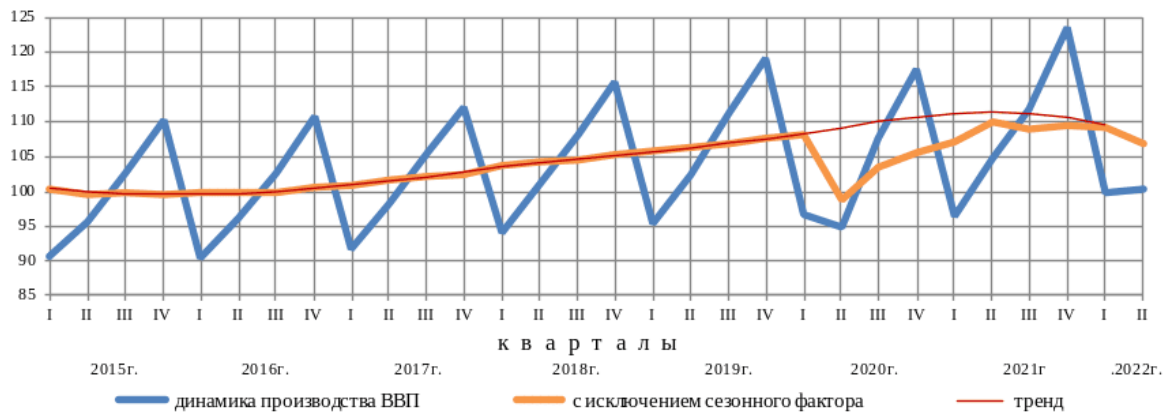


График ВВП России по годам, млрд руб.

Как видно по графику, события 2022 года достаточно сильно ударили по ВВП – но пока это его снижение в прогнозах выглядит достаточно умеренным.

Кстати, Росстат для наглядности рассчитывает, как меняется ВВП в сравнении с 2016 годом и с учетом сезонного фактора:

Динамика производства ВВП¹⁾
 в % к значению условного среднего квартала 2016 года
 (1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

То есть, ситуация все же сложная – на графике ВВП России в 2022 году явно снижается во втором квартале.

I квартал

Согласно оценке Института ВЭБ.РФ, в течение первого квартала произошло **снижение роста ВВП до 3,6% по сравнению с 1 кварталом предыдущего года**, после того как в IV квартале 2021 года рост достигал 5%. Индекс ВВП в первом квартале 2022 года прервал тенденцию роста, которая наблюдалась на протяжении последних 6 кварталов.

В течение этих трех месяцев прослеживалась такая динамика:

1. В январе 2022 года в России было снижение ВВП – против его роста на 0,5% в декабре 2021 года. Кризис в стране еще не наступил, но для него уже тогда были предпосылки. По сравнению с аналогичным периодом 2021-го темп прироста остался примерно на том же уровне – 4,4%.

2. На протяжении всего февраля экономика постепенно замедлялась. Индекс ВВП с учетом сезонности снизился на 0,2% по отношению к январю. По сравнению с февралем-2021 экономический рост замедлился до 3% после январских 4,3%. Главная причина этого замедления – в достаточно высокой базе 2021 года. В течение января-февраля рост ВВП составил 3,6%.

3. В марте 2022 года уже начался отчетливое сжатие экономики, что ознаменовало собой начало кризиса. ВВП сократился на 1,2% по сравнению февралем (когда рост просто приостановился). По сравнению с мартом 2021 года замедление ВВП составило 1,7%.

Тем не менее, по итогам первого квартала ВВП России вырос даже в физическом выражении относительно первого квартала 2021 года.

II квартал

Во втором квартале 2022-го Росстат уже зафиксировал сокращение ВВП на 3,8% в годовом выражении – после роста на 3,6% в I квартале. А индекс физического объема ВВП упал на 5,7% по сравнению с предыдущим кварталом. То есть, известные события ударили по экономическому росту достаточно сильно.

ВВП во 2 квартале показал такую динамику:

1. Апрель 2022 года – продолжение кризисной в ускоренном темпе. Произошло снижение ВВП на 4,4% после мартовского падения на 1,2%. Уже видна отрицательная динамика ВВП, особенно по сравнению с апрелем прошлого года.

2. В мае российская экономика продолжила сокращаться. Индекс ВВП снизился еще на 0,2% по сравнению с предыдущим месяцем. Падение ВВП России в мае 2022 года по отношению к маю 2021-го ускорилось до 3,9%.

3. Июнь 2022 года стал четвертым месяцем подряд, когда в России сжималась экономика. Индекс ВВП снизился на 0,5% к значению мая, а экономический спад зафиксирован на уровне 4,3% к июню прошлого года.

Другими словами, основной удар кризиса ВВП показал именно во втором квартале – из-за санкций рвались внешние связи, был заблокирован финансовый рынок, а курс валюты был непредсказуемым.

Причины роста ВВП России в 1 полугодии 2022 года

В Росстате констатировали: в течение первого полугодия в России наблюдался рост ВВП относительно прошлого года (он стал больше на 19,5%). А уже в июле 2022 года отрицательная внутригодовая динамика сменилась на положительную тенденцию – по сравнению с июнем ВВП вырос на 0,6%.

Индексы-дефляторы увеличивались и, соответственно, сейчас наблюдается общий годовой рост (предварительно). Главным сектором, благодаря которому рос ВВП, стала добыча полезных ископаемых. Положительная динамика в 1 полугодии наблюдалась во всех возможных отраслях, за исключением двух – домашнего частного хозяйства и обеспечения коммунальными ресурсами.

Почему вырос ВВП в первом полугодии:

1. Эффект низкой базы. В прошлом году почти все показатели имели низкие значения после «ковидных» ограничений. В этом году ВВП стал восстанавливаться, причем даже в условиях кризиса его значение оказалось выше, чем годом ранее.

2. Увеличение потребительского спроса. Люди ожидали негативных последствий от санкций, например, взлета цен, ухода из России многих брендов. На фоне этого увеличились расходы населения, что обеспечило рост доходов предпринимательского сектора в розничной и оптовой торговле.

3. Привлечение новых инвестиций до того, как были введены санкции. В январе-феврале экономика находилась в относительно нормальном состоянии, а российский бизнес даже мог привлекать инвесторов (которых, впрочем, было не так много на фоне тревожных новостей).

В совокупности это, а также увеличение индекса-дефлятора (попросту – роста цен) и способствовало тому, что ВВП не просто не упал в первом полугодии, а даже значительно вырос.

Почему российская экономика не рухнула из-за санкций

Несмотря на санкции, введенные против России западными странами, экономика России не обрушилась, а выстояла – на это указывает и достаточно медленное падение ВВП.

Причин для этого можно выделить несколько.

1. **Недооценка российского ВВП.** Так, по данным французского издания *Marianne*, объем ВВП России и Белоруссии составляет лишь 3,3% от суммы экономик США, Канады, Австралии, Новой Зеландии, Великобритании, ЕС, Норвегии, Швейцарии, Японии и Южной Кореи. На фоне этого кажется, что ВВП России незначителен, но это лишь видимость. С помощью привычного инструмента измеряются не реально производимые товары, а весь объем товаров, включая нематериальные. Внушительную часть из них составляют «бесполезные» единицы (например, в США завышены

цены на медикаменты по сравнению с другими развитыми странами). Другими словами, экономика России не настолько небольшая в сравнении с экономиками «недружественных» стран.

2. **Особая роль сельского хозяйства.** Например, в США с 1980 по 2021 годы сбор зерна упал с 65 до 47 млн тонн, а российское производство выросло за это время с 36,9 до 80 млн тонн. Как подчеркивают эксперты, выращивание пшеницы и продажа газа позволяют России оставаться на плаву лучше, чем США с их сложной экономикой.

3. **Проблемы Европы на фоне антироссийских санкций.** Как отметил Виктор Орбан, премьер-министр Венгрии: обычно санкционные ограничения вводит тот, кто сильнее – против более слабой стороны. Но если обратиться к энергетике, в Европе слабые государства ввели санкции против гиганта в этой области. Это может повлечь лишь негативные последствия.

Кроме того, российская экономика выстояла в кризис благодаря накопленному запасу прочности. Например, в 2021 году бюджет был сведен с профицитом, а банки получили более триллиона рублей чистой прибыли. Крупные компании пытаются переориентироваться на страны Востока, а также ищут способы обходить санкционные ограничения.

Как в 2022 году изменилось ВВП других стран

В 2022 году самая масштабная экономика в мире – по-прежнему в США, как и на протяжении последних 150 лет. В пятерку государств с самым высоким показателем ВВП входят:

1. США – ВВП составляет порядка 24,8 трлн долларов. Ни одна страна за всю историю не смогла даже немного приблизиться к США по размеру экономики.

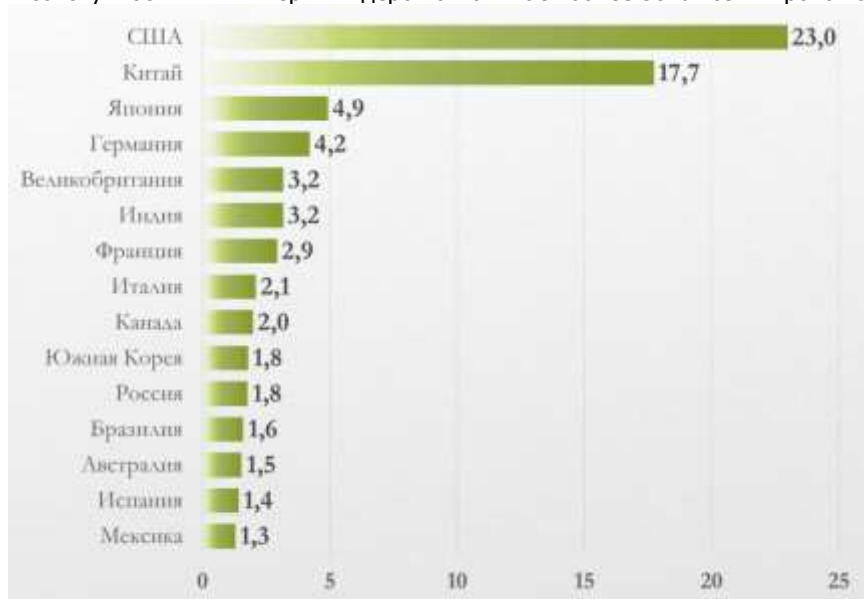
2. Китай – его ВВП 18,46 трлн долларов. Страна, несмотря на все свои проблемы, удерживает высокую позицию в рейтинге, не в последнюю очередь благодаря промышленности и финансовому сектору. Подробнее — в этой нашей статье.

3. Япония – с ВВП 5,38 трлн долларов занимает третье место, причем экономика стабильно растет. Впрочем, проблемы есть и там – и недавно сильно упавшая иена этому лишнее подтверждение.

4. Германия – ее ВВП составляет 4,5 трлн долларов. Это единственное государство из пятерки сильнейших, которое входит в состав Евросоюза после Брексита.

5. Великобритания с ВВП в 3,44 трлн долларов. На Соединенное Королевство приходится до 10% финансовых услуг от всего мирового объема. Ведущими сферами являются промышленность и сектор услуг.

В совокупности ВВП пятерки лидеров охватывает более 50% всей мировой экономики:



Страны-лидеры по ВВП в 2021 году, трлн долларов

РФ же находится не так высоко – **место России по ВВП в мире в 2022 году – 12 позиция.** В этом году нас обошли Бразилия, Южная Корея, Канада, Италия, Франция, Индия. 12 место – это на 1 ступень ниже, чем в 2021 году. Если оценивать ВВП России в 2022 году в долларах, то предварительно он составит 1,7 трлн. Но нужно учитывать, что курс меняется достаточно быстро, а рубль крепнет – то есть, Россия может подняться еще выше до конца года.

Прогноз ВВП России на 2022-2023 год

Самые первые прогнозы на 2022 год показывали падение на 9-15%, но по факту все оказалось далеко не так плохо. Хотя ухудшение в экономике прогнозируется во всех государствах на фоне военного конфликта, эксперты Центробанка говорят о снижении деловой активности в РФ в более медленном темпе, чем ожидалось ранее.

Так, экспорт показал положительную динамику в I и II квартале 2022 года, потребительская активность стабилизируется, фиксируются рост госрасходов, а значит можно ожидать более высокую траекторию внешнего и внутреннего спроса.

Обновленный прогноз по ВВП России в 2022 году от ЦБ РФ гласит: глубокого спада уже можно не ждать, но последствия от влияния кризиса могут растянуться на продолжительное время.

Так, регулятор прогнозирует сокращение ВВП на 4-6% к концу 2022 года, а в 2023 – на 1-4%. С 2024 года начнется рост экономики на 1,5-2,5%.

III-IV квартал 2022 года

На второе полугодие текущего года эксперты дают такие прогнозы:

1. Аналитики Центробанка прогнозируют сокращение падения ВВП. Итоговое падение составит до 4,5-6,5%, а не 9,2%, как предполагалось ранее. В исследовании приняли участие эксперты из 37 компаний, таких как АКРА, Morgan Stanley, «Эксперт РА», «Сколково-РЭШ», Barclays, ВЭБ.РФ.

2. В Минэкономразвития ожидают снижение ВВП всего на 2,9% к концу текущего года. По мнению представителей ведомства, уже с конца 2022 года экономика России может перейти к поквартальному росту. Однако, в течение 2023 года еще может наблюдаться незначительное снижение показателей на фоне высокой базы.

3. Улучшились прогнозы и от ЦМАКП (Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования). Так, в 2022 году ожидается сокращение ВВП на 4,8-5% и дальнейшее сокращение экономики на 0,5-1% в 2023 году.

4. По мнению главы банка ВТБ Андрея Костина, стоит ожидать падение российской экономики к концу 2022 года на 4% с последующим ростом показателя с начала 2023 года.

Но есть и альтернативная точка зрения. Как следует из документа, который получил Bloomberg, правительство рассматривает и самые «стрессовые» варианты. В одном из них ВВП падает на 4,2% в 2022 году, на 11% в 2023-м и еще на 11,9% – в 2024-м. А суммарное падение к 2030 году составит 3,6%.

2023 год

В следующем году большинство экспертов ожидают околонулевого роста ВВП – то есть, он останется примерно на том же уровне, что и сейчас. С 2024 года можно ожидать постепенного увеличения экономики на 1,8% (ранее прогнозировалось 1,7%). На 2025 год прогноз остается неизменным и показывает рост ВВП на 1,8%.

По словам Максима Решетникова, главы Минэкономразвития, в 2023 году российская экономика может незначительно просесть – примерно на 0,9%. В 2024 году уже будет рост ВВП на 2,6%, а к 2030 году экономика может подрасти уже на 1,7% по сравнению с показателями 2021 года.

Источник: <https://bankstoday.net/last-articles/vvp-rossii-2022>

3.3. Экономика регионов: итоги I полугодия 2022 года

В целом по России выпуск в большинстве основных секторов экономики показал хотя и слабые, но все же положительные темпы роста. Однако между регионами страны сохраняются значительные контрасты. Эти изменения происходят на фоне слабости потребительского спроса, ограничивающей возможности развития торговли и сферы услуг. Результаты исследования экономики регионов в первом полугодии 2022 года «ЭЖ» представил Институт комплексных стратегических исследований (ИКСИ). По итогам I полугодия 2022 г. ситуация с выпуском в основных секторах экономики (сельское хозяйство, промышленность, строительство, розничная торговля и платные услуги населению) выглядит относительно неплохо: в 4 из рассматриваемых 5 секторов темпы роста выпуска в годовом выражении остались положительными. В то же время для большинства секторов экономики эти показатели оказались хуже, чем в I полугодии 2021 г. Имеющиеся данные позволяют говорить об ускорении роста выпуска только в сельском хозяйстве.

Особенности изменения выпуска на региональном уровне в I полугодии 2022 г. 27 субъектов РФ столкнулись со спадом в промышленности (см. рис. 2), что связано с адаптацией компаний к новым условиям – с заменой поставщиков, изменением структуры поставок готовой продукции, логистическими сложностями и т.д., а в ряде случаев – и с фактической парализацией работы (например, автосборочные предприятия). В то же время в 32 субъектах РФ наблюдался уверенный рост в промышленности (на 5% и выше), что во многих случаях было связано с запуском новых производств. Так, в Республике Тыва, где в I полугодии 2022 г. выпуск в промышленности вырос на 37,3% в годовом выражении, наблюдался значительный рост добычи угля и металлических руд, производства текстиля, товарного бетона, пищевых продуктов и др.

По объему строительных работ 38 субъектов РФ оказалось в зоне спада, что связано с сокращением инвестиционных программ бизнеса, а также сокращением региональных программ капитального строительства. При этом в 39 субъектах РФ в I полугодии 2022 г., напротив, наблюдался уверенный рост объемов строительных работ. Так, в Камчатском крае объем строительных работ вырос в 2,7 раза, во Владимирской области – на 69,8%, в Красноярском крае – на 43,5%, в Московской области – на 41,3%. Высокие темпы роста связаны с реализацией важнейших транспортных проектов, включая строительство новых трасс и ремонт действующих, оживлением жилищного строительства, продолжением реализации инвестпрограмм бизнеса.

В сельском хозяйстве (по данным за II квартал 2022 г.) большинство субъектов РФ находится в зоне роста. В то же время 27 субъектов РФ испытывали спад в сельском хозяйстве. Среди них – Республика Крым (падение на 7,9%), Алтайский край (на 2,3%), Вологодская область (на 2,1%), Белгородская область (на 1,2%). Такая ситуация во многом связана с погодными условиями, а также с падением рентабельности в отрасли, вызванным существенным ростом издержек на удобрения и корма, ограничениями на импорт и экспорт сельхозпродукции.

В сфере розничной торговли в I полугодии 2022 г. в большинстве субъектов РФ наблюдался спад. Например, розничный товарооборот Московской области упал на 11,1%, Свердловской области – на 7,5%, Ярославской области – на 5,8%. Еще в 15 субъектах РФ розничная торговля находится в зоне стагнации. Все это вызвано прежде всего сложностями с импортными поставками, необходимостью смены поставщиков и логистических маршрутов, значительным повышением издержек торговых компаний. Наряду с этим, не менее важным остается и фактор слабого потребительского спроса, особенно на фоне повышения цен на предлагаемые товары.

В сфере платных услуг населению, включающую жилищно-коммунальные, транспортные, бытовые, образовательные, туристические, услуги культуры и др., объемы оказанных услуг в большинстве регионов выросли, но меньшими темпами, чем годом ранее. Если в I полугодии 2021 г. двузначные темпы роста объема платных услуг наблюдались в 67 субъектах РФ, то в I полугодии текущего года – только в 2 регионах (Новосибирская и Рязанская области). Увеличилось

также число регионов, находящихся в зоне спада или стагнации по объему платных услуг населению. Во многих случаях такие изменения связаны с эффектом «высокой базы» 2021 года. Однако текущая ситуация вызвана также и вынужденными изменениями в составе оказываемых услуг (например, невозможность пассажирских авиаперевозок в аэропорты юга страны), а также снижением спроса на ряд услуг ввиду сокращения реальных доходов населения.

Регионы с наилучшей и наихудшей ситуацией в экономике

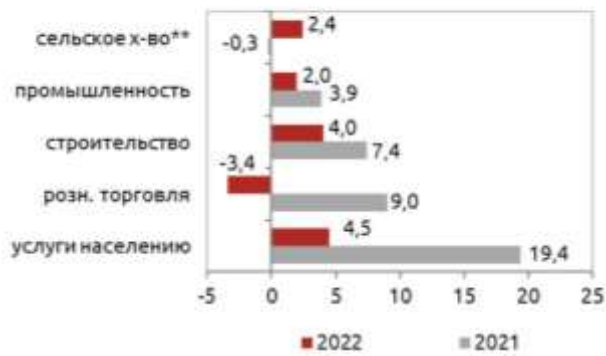
По итогам I полугодия 2022 г. положительные темпы роста выпуска во всех рассматриваемых секторах экономики сохранились только в 4 субъектах РФ – Иркутская, Ленинградская, Новосибирская области и Республика Дагестан (см. табл. 1). Во всех этих регионах наблюдаются высокие темпы роста в секторе строительства, что говорит о продолжении инвестиционных процессов. Кроме того, положительные темпы роста оборота розничной торговли говорят о сохранении приемлемого уровня потребительского спроса.

При этом наиболее сложное положение, связанное с падением выпуска во всех 5 рассматриваемых секторах, возникло в 2 субъектах РФ – Архангельской и Калужской областях. Кроме них, в достаточно сложной ситуации находятся еще 10 субъектов РФ, где спад затронул 4 сектора экономики (см. табл. 2). В большинстве таких регионов наблюдается резкое падение объема строительных работ и спад в розничной торговле, что говорит как о слабости инвестиционных процессов, так и о слабости потребительского спроса.

Необходимые действия

По мнению экспертов ИКСИ, в текущей ситуации перспективы развития экономики регионов во многом будут зависеть от того, насколько региональный бизнес сможет адаптироваться к новым условиям работы, и в какой степени он сумеет воспользоваться новыми возможностями на рынках. В этой связи необходимо снятие барьеров для свободного развития бизнеса и поддержка реализации инвестиционных планов компаний. Первоочередными задачами госполитики в этой ситуации становятся обеспечение доступности финансовых ресурсов для регионального бизнеса, а также снятие инфраструктурных ограничений в регионах. Наряду с продолжением работы по поддержке бизнеса, созданием стимулов для инвестиций, снятием административных барьеров, требуются также серьезные шаги по насыщению экономики финансами. В первую очередь это касается политики Банка России по развитию региональных банков, формирования программы по выкупу облигаций. Одновременно с этим необходимо расширить возможности муниципалитетов по привлечению финансирования на строительство инфраструктуры с помощью облигаций.

Рис. 1. Изменение выпуска* в основных секторах экономики России в I полугодии 2021-2022 гг., в % к соответствующему периоду предыдущего года

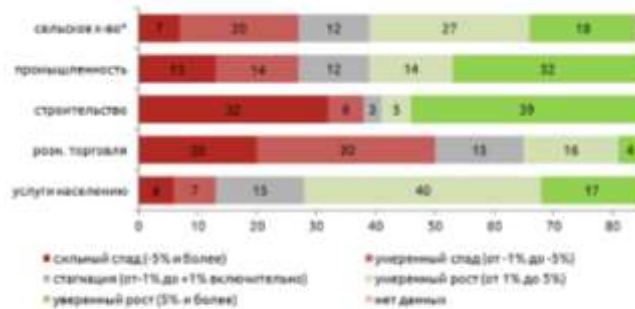


*Для строительства – изменение объема строительных работ, розничной торговли – изменение розничного товарооборота, услуги населению – изменение объема платных услуг.

** II квартал 2021 и 2022 г.

Источник: Росстат

Рис. 2. Число субъектов РФ, показавших разные темпы роста, спада или стагнацию выпуска в основных секторах экономики в I полугодии 2022 г.



* II квартал 2022 г.

Источник: Росстат, расчеты ИКСИ

Табл. 1. Субъекты РФ, показавшие положительные темпы роста выпуска в 5 основных секторах экономики в I полугодии 2022 г., в % к соотв. периоду пред. года

Регионы	Сельское хозяйство*	Промышленность	Строительство	Розничная торговля	Платные услуги населению
Положительные темпы роста в 5 секторах экономики					
1 Иркутская область	1,9	6,8	16,4	3,7	4,9
2 Ленинградская область	1,8	0,7	5,6	3,8	5,8
3 Новосибирская область	8,0	2,3	9,8	3,4	21,3
4 Республика Дагестан	0,1	29,0	8,7	5,7	2,3

* II квартал 2022 г.

Источник: Росстат

Табл. 2. Субъекты РФ, показавшие отрицательные или нулевые темпы роста выпуска в 4 или 5 основных секторах экономики в I полугодии 2022 г., в % к соотв. периоду пред. года

Регионы	Сельское хозяйство*	Промышленность	Строительство	Розничная торговля	Платные услуги населению
Снижение выпуска в 5 секторах экономики					
1 Архангельская область (без авт. округа)	-0,8	-1,5	-21,5	-6,5	-7,3
2 Калужская область	-4,9	-5,2	-16,7	-4,8	-1,5
Снижение выпуска в 4 секторах экономики					
3 Вологодская область	-2,1	-4,4	-31,0	-0,6	1,2
4 Еврейская авт. обл.	-4,8	0,1	-8,2	-5,3	-0,6
5 Липецкая область	6,8	-0,6	-6,5	-4,3	-1,4
6 Магаданская область	-0,3	-0,9	-28,9	1,6	-2,7
7 Ненецкий авт. округ	-1,1	15,5	-6,5	-1,2	-7,2
8 Республика Коми	-1,2	6,6	-30,1	-6,7	-3,4
9 Республика Марий Эл	-4,0	-7,9	8,2	-5,9	-1,7
10 Ульяновская область	-4,8	-1,8	49,0	-3,8	-0,3
11 Хабаровский край	-2,4	6,0	-19,4	-1,6	-6,2
12 Ярославская область	-2,5	-1,3	-9,3	-5,8	2,3

* II квартал 2022 г.

Источник: Росстат

<https://www.eg-online.ru/news/459281/>

Вывод: В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность, данное положение влияет на активность рынка ценных бумаг, недвижимости, движимого имущества.

3.4. Описание района местоположения объекта оценки

Краткая характеристика Тульской области

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав [Центрального федерального округа](#).

Тульская область занимает площадь 25,7 тыс. кв. километров. Наибольшая протяжённость территории области с севера на юг — 200 километров, с запада на восток — 190 километров.

Административный центр области — город Тула. Год основания — 1146.

Местоположение. *Граничит:* на севере и северо-востоке — с [Московской](#), на востоке — с [Рязанской](#), на юго-востоке и юге — с [Липецкой](#), на юге и юго-западе — с [Орловской](#), на западе и северо-западе — с [Калужской](#) областями.

Крайними географическими точками области являются: на севере 54° 50' северной широты (Ясногорский район), на юге 52° 51' северной широты (Ефремовский район), на западе 35° 51' восточной долготы (Белёвский район), на востоке 38° 57' восточной долготы (Кимовский район).

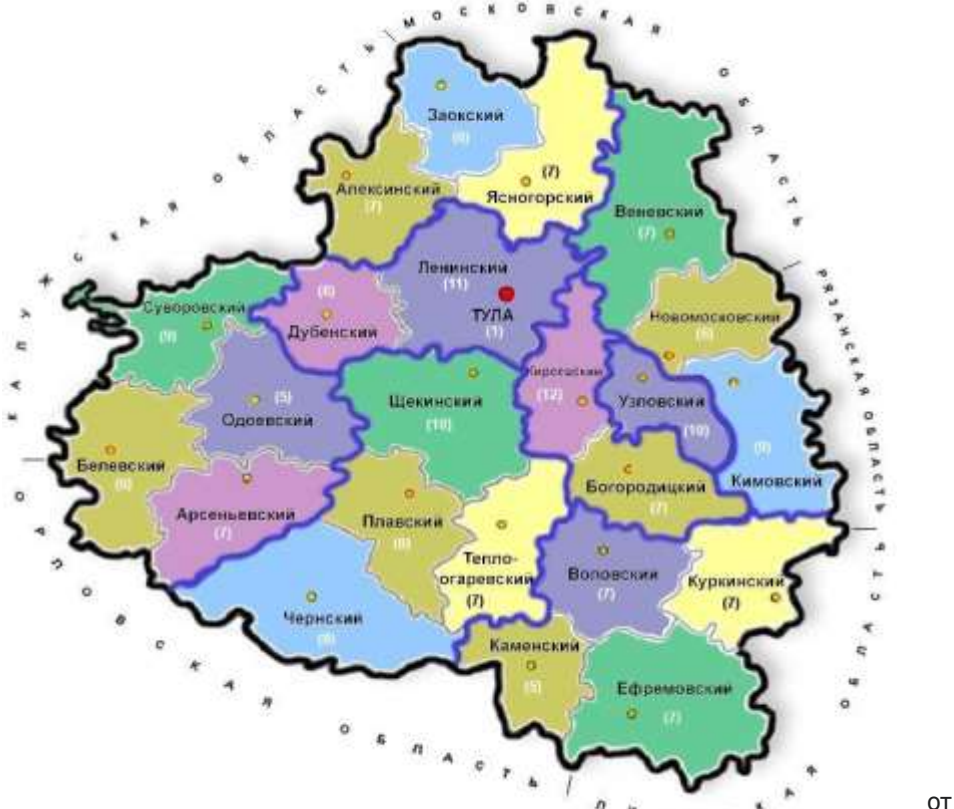
Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу «Красные ворота») до южной окраины [Москвы](#) ([Южное Бутово](#)) — 150 км. Протяжённость всей области с севера на юг — около 200 км, в то время как с запада на восток — 190 км.

Численность населения на 1 января 2022 года — 1432,57 тыс. человек, в том числе городское — 74,7 % (по состоянию на 01.01.2021), что говорит о высоком уровне урбанизации области.

В национальном составе населения области преобладают русские.

География. Область расположена в центре [Восточно-Европейской \(Русской\) равнины](#), занимая северо-восточную часть [Среднерусской возвышенности](#) (высоты до 293 м), в пределах зоны широколиственных лесов и лесостепи. Зона широколиственных лесов занимает западные, северные, и северо-восточные районы. Зона лесостепи — южные и восточные районы области. Границей между ними является граница распространения чернозёмов. Протяжённость территории области с севера на юг — 200 км, с запада на восток — 190 км.

Климат умеренно континентальный, характеризуется умеренно холодной зимой с частыми оттепелями и тёплым летом. Среднегодовая температура +5 °С (стандартное отклонение 11 °С), средняя температура января –10 °С, июля +20 °С. Продолжительность периода с положительными температурами составляет 220—225 дней. Годовое количество осадков изменяется 575 мм на северо-западе до 470 мм на юго-востоке. В безморозный период выпадает 70 % осадков (максимум в июле). В климатическом отношении область можно разделить на две части: северо-западную, которая характеризуется несколько большей увлажнённостью, более мягкой зимой и более прохладным летом, и юго-восточную, отличающуюся меньшей увлажнённостью, более жарким летом и холодной зимой.



Транспорт. Расстояние от центра Тулы до центра [Москвы](#) — 185 километров.

Транспортная сеть региона своей развитостью выгодно отличается от соседних регионов и из них уступает лишь Московской области.

Автомобильные дороги федерального значения: [М2Е 105](#) «Крым», [М4Е 115](#) «Дон», незначительный участок [М6Е 119](#) «Каспий», [Р132](#) «Калуга — Тула — Михайлов — Рязань», [Р92](#) «Калуга — Перемышль — Белёв — Орёл». Основные автомобильные узлы — города [Тула](#), [Ефремов](#), Белёв и [Венёв](#). На начало [2010 года](#) протяжённость автомобильных дорог — 4551 км. С асфальтобетонным покрытием — 3667 км дорог, цементобетонным — 24 км, щебёночным — 790 км, с грунтовым покрытием — 70 км.

Железные дороги: магистральные электрифицированные «[Москва](#) — [Харьков](#) — [Симферополь](#)» (через [Ясногорск](#), Тулу, [Щёкино](#) и [Плавск](#)), «[Москва](#) — [Донбасс](#)» (через [Венёв](#), [Узловую](#), [Богородицк](#) и [Ефремов](#)), тепловозные линии: историческая Сызрано-Вяземская (через [Кимовск](#), [Донской](#), Тулу и [Алексин](#)), линия Плеханово — Козельск — [Сухиничи](#) (через [Суворов](#)), частично законсервированная историческая Рязано-Уральская дорога «[Смоленск](#) — [Сухиничи](#) — Козельск — Белёв — Горбачёво — Тёплое — Волово и далее на Раненбург» (законсервирована на участке [Белёв](#) — [Арсеньево](#), разобрана на участке [Тёплое](#) — [Волово](#) — Куликово Поле, п. [Куркино](#)). Кроме того в окрестностях [Новомосковска](#) густая сеть ведомственных линий к промышленным предприятиям и угольным шахтам. Локомотивные депо [Тула](#), [Узловая](#), [Новомосковск](#).

Общая протяжённость железнодорожных линий составляет около 1 тыс. км, из центров муниципальных районов лишь посёлки [Одоев](#), [Чернь](#) и [Архангельское](#) не имеют прямого выхода к железнодорожной сети.

Ежедневно между Москвой и Тулой курсирует скоростной пассажирский электропоезд, время в пути 2 часа 20 минут.

Регион имеет выход на речную сеть европейской части России, в перечень внутренних водных путей включена река [Ока](#) от [Калуги](#), пристани в городе [Алексин](#) у деревень [Егнышевка](#) и [Бёхово](#). Основные перевозки на участке осуществляет ОАО «Порт Серпухов»: туристические рейсы по живописным маршрутам [Серпухов](#) — [Таруса](#) с многочисленными домами отдыха, туристическими базами и детскими лагерями; добыча и перевозка нерудных полезных ископаемых.

Аэропорт «[Клоково](#)» вблизи Тулы, заброшенный [военный аэродром](#) вблизи [Ефремова \(Ефремов-3\)](#), несколько других аэродромов и [посадочных площадок](#), в том числе военных с грунтовыми [ВПП](#). Инфраструктура аэродромов в основном разрушена, полёты производятся эпизодически. В 2021 году было принято решение отдать аэродром «Клоково» под жилую застройку. На его территории возведут не менее 1,2 миллионов квадратных метров жилья.

[Тула](#) — значительный узел магистральных газопроводов, через регион проходят газопроводы: «[Ямбург](#) — Тула-2», «[Северный Кавказ](#) — Центр», «Тула — [Торжок](#)», «[Елец](#) — [Серпухов](#)», «Тула — [Шостка](#) — [Киев](#)», одна из веток «[Нижний Новгород](#) — Центр»), кроме посёлка [Пришня](#) крупная компрессорная станция размещена в [Ефреове](#) («[Елец](#) — [Серпухов](#)»). Только для внутреннего потребления в регион подаётся около 7 млрд м³/год, полный транспорт газа превышает 13 млрд м³/год.

Через регион проходит нефтепродуктопровод «[Рязанский НПЗ—Орёл](#)» с ответвлением на [Калугу](#), осуществляющий обеспечение топливом юга центральной европейской части и экспортные поставки. Объём перекачки через регион составляет более 4 млн т/год.

Регион пересекает магистральная [ЛЭП Смоленская АЭС](#) — ПС Михайловская ([Рязанская область](#)). Из единой энергосистемы в область перебрасывается половина потребности — около 6,5 млрд кВт·ч/год (эквивалентно около 2,2 млрд м³ газа, как топлива для типовой [ТЭС](#)).

Промышленность. Структура обрабатывающей промышленности Тульской области:

- машиностроение — 35,9 %
- металлургическое производство — 17,7 %
- химическое производство — 17,6 %
- пищевое производство — 15,0 %
- производство строительных материалов — 4,0 %
- целлюлозно-бумажное производство — 3,0 %
- производство резиновых и пластмассовых изделий — 1,9 %
- лёгкая промышленность- 1,3 %
- производство мебели — 0,8 %
- обработка древесины и производство мебели — 0,4 %
- производство прочих изделий — 0,2 %
- прочие — 2,2 %

Выводы: Выгодное географическое расположение, наличие природных богатств, топливно-энергетических и минеральных ресурсов, плодородных земель, мощного промышленного комплекса, высокого научно-технического, а также значительного туристского потенциала позволяют рассматривать область как один из перспективных ареалов экономического роста Центрального федерального округа России.

Источник информации: *Свободная энциклопедия Википедия*

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Анализ социально-экономической обстановки в Тульском регионе

Тульская область показывает рост по ключевым показателям социально-экономического развития

6 сентября на оперативном совещании под председательством Губернатора Алексея Дюмина обсудили вопросы экономики региона.

Первый заместитель Губернатора Тульской области Вячеслав Федорищев сообщил, что на федеральном уровне программа субсидирования найма теперь распространяется на всех безработных до 30 лет. Это позволяет удовлетворить запрос предприятий промышленности, в том числе оборонной, на замещение новых рабочих мест.

Для поддержки малого и среднего бизнеса Правительство РФ запускает новую кредитную линию. Субъекты МСП смогут получать льготные кредиты на рестройку и развитие производства под 4,5% и 3% годовых соответственно.

В Тульской области наиболее востребована программа кредитования МСП на пополнение оборотных средств. Всего выдан 1 031 кредит на общую сумму 10,5 млрд рублей.

В рамках федеральных мер поддержки субъектам МСП всего выдано кредитов на 891 млн рублей. Тульский областной гарантийный фонд предоставил 67 поручительств на сумму 300 млн рублей.

По стабилизационным программам Тульский областной фонд поддержки малого предпринимательства выдал 210 займов на 83,7 млн рублей. Через региональный Фонд развития промышленности одобрены льготные займы для пополнения оборотных средств 11 предприятиям на сумму 143,9 млн рублей.

На контроле Правительства региона остаются проблемные вопросы на ряде предприятий. Ведется поиск индивидуальных решений по каждому.

Также Вячеслав Федорищев сообщил о результатах мониторинга цен: по 24 наблюдаемым социально значимым товарам ситуация стабильная. Есть необходимый запас товаров.

«За прошедшие полгода по всем ключевым показателям социально-экономической стабильности Тульская область демонстрирует хороший рост. Положительную динамику показывают тульские аграрии. В хозяйствах всех категорий произведено продукции на 19,1 млрд рублей. Сохраняются положительные темпы ввода жилья. Растет средняя заработная плата. Уровень безработицы остается на низком уровне», - подчеркнул Вячеслав Федорищев.

<https://gubernator.tularegion.ru/sobytiya/tulskaya-oblast-pokazyvaet-rost-po-klyuchevym-pokazatelyam-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>

Инвестиционный рейтинг Тульской области

17 июня на XXV Петербургском международном экономическом форуме представлены итоги Национального инвестиционного рейтинга регионов.

В презентации нацрейтинга приняли участие Первый заместитель Председателя Правительства РФ Андрей Белоусов, генеральный директор Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов (АСИ) Светлана Чупшева, руководители общественных организаций в сфере промышленности и бизнеса, эксперты, руководители субъектов РФ.

Тульскую область представлял Губернатор Алексей Дюмин.

Андрей Белоусов подчеркнул, что в Тульской области за год объем инвестиций увеличился больше чем на 25% в сопоставимых ценах.

«Этот результат был закономерен, потому что Тульская область заняла первое место по показателю «Качество регуляторной среды». По всем параметрам, относящимся к времени проведения и количеству процедур, количеству документов, руководство региона добилось существенно лучших показателей, чем в среднем по стране. Это важное достижение, мы сейчас изучаем этот опыт и распространяем его через площадку РАНХиГС для других регионов», - сказал первый вице-премьер РФ.

По итогам Национального инвестиционного рейтинга Тульская область сохранила позиции прошлого года, заняв 4-е место.

Алексей Дюмин поблагодарил Правительство РФ и АСИ за поддержку значимых для Тульской области инициатив и проектов, а также экономический блок регионального правительства и своих заместителей за этот высокий результат.

Комментируя результаты рейтинга, Губернатор отметил, что региональный инвестиционный стандарт станет одним из ключевых инструментов дальнейшего роста инвестиций в регионах. В Тульской области была перезагружена работа с муниципалитетами и естественными монополиями, модернизирован инвестиционный портал, на нем размещена более качественная информация о площадках и возможностях для инвесторов.

В прошлом году Тульская область участвовала во внедрении инвестиционного стандарта как пилотный регион. А уже в этом году делится опытом с коллегами из других субъектов РФ в качестве наставника. Несмотря на то, что прошло сравнительно мало времени, инвестиционный стандарт уже показал свою эффективность.

«Результаты сегодняшнего рейтинга – это оценка нашей работы в прошлом году.

Но в последние три месяца мы все в тесном взаимодействии с российскими и иностранными инвесторами перестраиваем свою деятельность, ищем пути решения актуальных для них вопросов.

Главная задача для нас – не просто подписать соглашения, но и находиться в постоянном контакте с инвесторами: помогать, реагировать на обратную связь», - отметил Алексей Дюмин.

Благодаря привезенным с ПМЭФ соглашениям за пять лет Тульская область привлекла инвестиций на сумму более 500 млрд рублей.

https://tula.mk.ru/social/2022/06/17/tulskaya-oblast-zanyala-4e-mesto-v-nacionalnom-investicionnom-reytinge-regionov.html?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop

Выводы и тенденции экономики, перспективы инвестиционного климата в Тульской области

Инвестиционная стратегия Тульской области направлена на комплексное развитие территорий за счет привлечения российских и иностранных инвестиций и активизации инновационной деятельности, в первую очередь, в традиционных для региона отраслях промышленности, таких как машиностроение, металлообработка, химия, электроника и переработка продуктов сельскохозяйственного производства.

Благоприятные условия для ведения бизнеса в Тульской области создаются за счет снижения административных и бюрократических барьеров, упрощения разрешительных процедур, разработки эффективных инструментов поддержки предпринимательства.

Доверие инвесторов – главный показатель эффективной работы правительства и его открытости перед бизнесом. На территории Тульской области успешно работают более 200 предприятий с участием иностранного капитала.

Что ждет экономику Тульской области в ближайшие годы

В Тульской области валовой региональный продукт в 2022 году составит 842,5 млрд рублей. При этом его структура останется по сравнению с предыдущим годом претерпела незначительные изменения. Такая информация была озвучена на Публичных слушаниях по проекту закона «О бюджете Тульской области на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов».

Объем инвестиций в основной капитал составит 153,7 млрд рублей (75,7% к уровню 2021 года). Предполагается, что последствия санкций, введенных западными странами, будут влиять на инвестиционную активность организаций региона. Их усиление естественным образом будет негативно отражаться на объемах инвестиций, причём не только иностранных, но и отечественных. Поэтому в целом ожидается снижение поступательного роста региональной экономики.

В то же время в Тульской области к 2025 году увеличится прирост валовой продукции сельского хозяйства. Он составит 9,2%. При этом в структуре агрокомплекса по-прежнему преобладает растениеводство (более 60%).

<https://1tulatv.ru/novosti/184524-cto-zhdet-ekonomiku-tulskoy-oblasti-v-blizhayshie-gody.html>

Выводы: Регион отличается диверсифицированной (освоение новых видов производств с целью повышения эффективности производства) экономикой и хорошо развитой промышленностью.

В то же время темпы роста в настоящее время замедлились из-за ввода экономических санкций, что в свою очередь осложняет экономические и производственные процессы.

3.5. Муниципальное образование «город Тула»

Муниципальное образование город Тула или **город Тула** — муниципальное образование, наделённое статусом городского округа, в Тульской области России. Находится в границах административно-территориальных единиц области: Ленинского района и города областного подчинения Тула.

Административный центр — город Тула.

Тула — город в России, административный центр Тульской области и городского округа город Тула. Город-Герой (с 1976 года). Тула расположена на севере Среднерусской возвышенности на берегу реки Упы в 193 км к югу от Москвы. Протяжённость города с севера на юг — 30 км, с запада на восток — 25 км.

По итогам проводившегося в 2014 году Всероссийского конкурса на звание «Самого благоустроенного городского (сельского) поселения России» Тула заняла третье место в категории «Городские поселения (городские округа), являющиеся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации».

Тула относится к числу наиболее экономически развитых городов России, крупный промышленный, научный и культурный центр, важный железнодорожный узел, с численностью проживающих — 479105 чел. (2019), в границах городского округа — 546896 чел. (2019). Плотность населения — 3432 человека на 1 км². Полицентрическая Тульско-Новомосковская агломерация насчитывает около 1 млн человек. Территорию города пересекают или проходят в непосредственной близости важные стратегические автомобильные дороги федерального значения: Москва — Крым, Калуга — Тула — Михайлов — Рязань, и крупные железнодорожные магистрали Москва — Донбасс, Тула — Козельск, связывающие Тулу с другими регионами России и странами ближнего и дальнего зарубежья. От города расходятся железные дороги на Москву, Орёл, Калугу, Узловую, Козельск.

Основой экономики города Тулы является промышленный сектор, доля налоговых поступлений от которого в бюджет города составляет около 50 %. В экономической и социальной жизни города немаловажна роль малого бизнеса. Число занятых в этом секторе экономики с учётом индивидуальных предпринимателей составляет свыше 50 тысяч человек. Экспорт-импорт товаров и услуг предприятий довольно разнообразен: от товаров пищевой отрасли до продукции машиностроения и разработок технологий. Уровень регистрируемой безработицы в Туле на 1 января 2016 года составил 0,51 %.

В наши дни Тула относится к числу крупных промышленно-торговых центров. Ведущими отраслями промышленности можно назвать чернометаллургическую (НПО АК «Тулачермет», Косогорский металлургический завод), машиностроительную и металлообрабатывающую (Комбайновый завод, Оружейный завод, Приборостроительный завод, Завод горного и транспортного машиностроения, «Штамп»).

Население

Численность населения							
2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
530 558	↘496 035	↗501 169	↘500 314	↘499 511	↘493 813	↘490 508	↗552 362
2016	2017	2018	2019	2020	2021		
↘551 642	↘551 513	↘549 992	↘546 896	↘542 516	↘535 707		

Административно-территориальное устройство



Районы города Тулы и соответствующие территориальные округа муниципального образования

Город Тула в рамках административно-территориального устройства области разделён на 5 районов города и является городом областного подчинения.

- Центральный
- Пролетарский

- [Зареченский](#)
- [Привокзальный](#)
- [Советский](#)

В рамках [муниципального устройства](#) в границах города и упразднённого с 1 января 2015 года [Ленинского муниципального района Тульской области](#) образовано единое [муниципальное образование город Тула](#) со статусом [городского округа](#), разделённого на 5 территориальных округов, соответствующих названиям районов города.

В городе имеется ряд [исторически сформировавшихся микрорайонов](#), названия которых прочно закрепились в обиходе горожан: Кировский, [Глушанки](#), Криволучье, Красный Перекоп, Горелки и другие, [Скуратовский](#), [Косая Гора](#), [Горелки](#), [Менделеевский](#).

Экономическая сфера

Промышленность

Исторически сложилось так, что Тула была южным форпостом [Москвы](#), на протяжении веков отражавшим набеги иностранных захватчиков. Ни разу не был взят ими ни [Тульский кремль](#), ни сам город. Издревле оружейное производство было в Туле основным, налагая свой отпечаток на облик и характер города и области. Более четырёх веков Тула известна как центр оружейных ремёсел и металлообработки.

Сегодня Тула — это развитый промышленный центр. Промышленным производством в городе занято 121 предприятие, относящееся к категории крупных и средних, с численностью работающих 62,4 тысяч человек. Из них в сфере обрабатывающего производства — 106 предприятий, с численностью работающих 48,1 тыс. человек.

Объём отгруженных товаров собственного производства по обрабатываемому производству в 2012 году 130,67 млрд руб. (2011 год 134,79 млрд руб.).

Важное значение в структуре промышленности Тулы имеют металлургическая промышленность (57,5 %), машиностроение и металлообработка с высокой долей продукции оборонно-промышленного комплекса (19 %) и производство пищевых продуктов (18,1 %).

[Металлургия](#) представлена двумя чугунолитейными заводами — [ОАО «Тулачермет»](#) и [ОАО «Косогорский металлургический завод»](#), крупнейшим предприятием по выпуску пентоксида [ОАО «ЕВРАЗ Ваннадий Тула»](#) и более чем двумя десятками предприятий среднего масштаба.

Тула по праву гордится своими предприятиями оборонной промышленности. Среди них [ОАО КБП \(Конструкторское бюро приборостроения\)](#) и [ОАО НПО «СПЛАВ»](#), которые являются одними из лидеров российского и мирового военно-промышленного комплекса, а также [ПАО Тульский оружейный завод](#), [ОАО «Тульский Машиностроительный Завод»](#), [ОАО «Тульский патронный завод»](#), [ФГУП «Машиностроительный завод «Штамп» им. Б.Л. Ванникова»](#), «Тулаточмаш», [ОАО НПО «Стрела»](#), [ОАО «Щегловский Вал»](#), [ОАО «ЦКБА»](#), [Тульское ОАО ОКБ «Октава»](#), [ОАО «ТНТИ»](#). В Туле работают известные предприятия машиностроения и приборостроения, такие как [ОАО «Желдормаш»](#), [ОАО «Газстройдеталь»](#), [ЗАО «Тулаэлектропривод»](#), [ООО ПКФ «Тулаавтоматика»](#), [ЗАО «Тульский завод трансформаторов»](#), [ОАО «Октава»](#).

Индекс промышленного производства (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды по объёму отгруженной продукции) за январь-сентябрь 2014 года составил 130,5 % к январю-сентябрю 2013 года (в сопоставимых ценах). Цены производителей промышленных товаров за январь-сентябрь 2014 года по отношению к соответствующему периоду прошлого года выросли на 4,9 %

Далеко за пределами Тулы пользуется высоким спросом разнообразная кондитерская продукция, включая знаменитые [тульские пряники](#), выпускаемая фабриками [ОАО ТКФ «Ясная Поляна»](#), [ОАО ТКФ «Лакомка»](#), [ОАО КФ «Старая Тула»](#).

Торговля

В Туле работают следующие торговые сети: [«Глобус»](#), [«METRO Cash & Carry»](#), [«Линия»](#), [«ОБИ»](#), [«SPAR»](#), [«Магнит»](#), [«Лента»](#), [«Дикси»](#), [«Пятёрочка»](#), [«Billa»](#), [«Atac»](#), [«Auchan»](#), [«Fix Price»](#), «Лабиринт», «Верный», «Прогресс», «Перекрёсток» и др.

Торговые-офисные и развлекательные центры: «Макси» (крупнейший в Тульской области), [«Гостинный двор»](#), «Парадиз», «Сарафан» (бывш. «Интерсити»), «Рио», «Ликёрка Лофт», «Пролетарский», «Демидовский», «Континент», «Кировский», «Тройка-Посад», ЦУМ, «Лагуна», «Металлург», «София», «Утюг», «Фролов», «Скуратовский» и др.

Рынки: Центральный, Южный, Хопёр, Рынок на Фрунзе, Плехановский рынок, рынок «Салют» на ул. 9-го Мая.

Сети быстрого питания: [Макдоналдс](#), [KFC](#), [Крошка-картошка](#), [Subway](#), [Бургер Кинг](#), [Comedy Cafe](#), [Traveler's Coffee](#), [Quick](#), [Баскин Роббинс](#), [Шоколадница](#), Томато.

Туризм

Туризм — развивающаяся и перспективная отрасль, которая связана с формированием положительного имиджа города Тулы, организации занятости населения, привлечением инвестиций в развитие разных отраслей экономики, ростом налоговых поступлений в бюджеты всех уровней. Огромное культурно-историческое наследие города, насыщенность музеями, памятниками истории и культуры связывают Тулу с высоким уровнем организации приёма и обслуживания туристских потоков. На территории города Тулы функционирует более 160 туристских фирм, 16 предприятий гостиничного типа общим номерным фондом 527 номеров и количеством мест — 984. Тульский туризм является внутренним туризмом, развитие которого в большей степени связано с историей города Тулы. Более 90 % туристов, посещающих Тулу, приходится на граждан России.

Транспорт

Тула является крупным железнодорожным узлом. От города расходятся железные дороги на [Москву](#), [Орёл](#), [Калугу](#), [Узловую](#), [Козельск](#). До 1996 года действовала [Тула-Лихвинская узкоколейная железная дорога](#). В Туле имеется два железнодорожных вокзала — [Московский](#) и [Рязский](#).

Через город проходят шоссе Москва — [Симферополь](#) (транзитные автомобили идут по объездной дороге) и Калуга — [Рязань](#). Стоит отметить несколько маршрутов одной и той же трассы М2 «Крым» — первый (и наиболее старый её путь) проходит напрямую через Тулу, прямо по центральному проспекту, что в современных условиях создаёт массу проблем для транзитного транспорта и для внутригородского движения. Поэтому позже была построена объездная до-

рога г. Тулы, по которой сейчас и осуществляется основное транзитное движение, без заезда в сам город. Также несколько лет назад была открыта ещё одна часть в продолжение участка «Автомагистраль» (скорость до 110 км/ч) трассы «Крым», которая ныне оканчивается вливаясь в шоссе Тула-Рязань, в 18 км от Тулы и в 15 км от объездной города.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D0%BB%D0%B0>

МОНИТОРИНГ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

за январь-июль 2022 года (по оперативным данным Тулстата)

Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль
Индекс промышленного производства	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	127,3	109,6	106,3	106,0	98,9	96,1	97,4
Добыча полезных ископаемых - В	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	270,5	133,0	106,1	126,4	124,6	121,3	116,6
<i>Добыча прочих полезных ископаемых</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	270,5	133,0	105,6	126,4	124,6	121,3	116,6
Обрабатывающие производства - С	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	128,9	109,9	110,4	106,0	98,0	95,7	97,3
Производство пищевых продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	129,9	126,2	116,9	109,8	108,3	99,9	101,6
Производство напитков	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	123,8	121,1	104,6	115,5	121,0	110,6	109,7
Производство текстильных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	98,1	98,1	96,5	89,8	82,5	76,2	71,8
Производство одежды	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	96,1	95,9	95,2	93,2	94,1	95,7	97,4
Производство кожи и изделий из кожи	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	100,8	104,8	105,2	108,8	108,0	118,3	116,7
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	317,7	в 3,1 р.	в 2,9 р.	в 2,3 р.	191,7	149,7	135,1
Производство бумаги и бумажных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	106,1	107,5	94,5	84,2	75,1	72,4	70,5
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	88,9	92,8	86,4	88,3	90,4	88,9	91,1

Производство химических веществ и химических продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	99,0	109,1	110,6	94,9	92,9	93,0	96,1
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	164,1	151,1	154,1	146,6	146,4	175,6	163,0
Производство резиновых и пластмассовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	103,9	102,0	92,7	84,8	78,4	79,5	78,9
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	119,1	125,1	128,3	122,1	117,3	113,4	110,6
Металлургическое производство	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	128,6	124,1	117,5	109,6	100,4	95,8	96,9
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	269,2	75,8	75,0	109,7	88,0	90,0	92,2
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	94,4	80,6	122,0	117,3	119,8	121,8	134,9
Производство электрического оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	90,9	93,6	93,9	84,2	87,1	87,2	84,1
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	108,3	106,7	95,7	112,9	91,8	93,5	96,4
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	185,9	188,3	176,3	147,0	133,4	125,3	129,6
Производство прочих транспортных средств и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	121,1	70,7	101,7	136,7	144,0	146,0	144,9
Производство мебели	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	77,1	69,4	115,9	107,2	114,4	110,1	122,5
Производство прочих готовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	98,6	96,8	96,8	89,0	89,2	83,4	71,5
Ремонт и монтаж машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	105,6	97,6	108,5	105,6	101,1	151,8	152,5

<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	114,7	106,4	105,6	103,9	106,6	101,9	101,7
<i>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации - E</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	106,1	109,4	110,4	107,3	103,8	85,5	82,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:								
Промышленное производство (B + C + D + E)	млн рублей (в действующих ценах)	97 320,1	190 821,5	294 498,1	400 165,5	494 059,4	591 701,0	683 205,3
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	157,7	133,8	124,2	124,2	117,0	113,7	112,6
<i>Добыча полезных ископаемых - B</i>	млн рублей (в действующих ценах)	749,7	1 696,1	2 938,9	3 746,1	4 687,4	5 877,6	7 228,3
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	154,4	170,7	192,4	173,1	163,4	168,7	174,9
<i>Обрабатывающие производства - C</i>	млн рублей (в действующих ценах)	88 579,9	173 323,1	267 852,7	365 967,3	453 130,2	544 463,4	626 612,7
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	165,5	137,4	126,1	126,1	118,0	114,5	113,3
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D</i>	млн рублей (в действующих ценах)	6 076,4	11 828,9	17 489,2	22 554,5	26 413,1	30 094,2	33 946,8
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	100,8	97,8	97,8	98,5	99,0	99,5	100,1
<i>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации - E</i>	млн рублей (в действующих ценах)	1 914,1	3 973,4	6 217,3	7 897,6	9 828,7	11 265,8	12 417,5
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	113,2	117,2	118,3	114,3	109,9	102,0	95,9
Объем производства продукции сельского хозяйства*	млн рублей (в действующих ценах)			8 403,7			19085,4	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)			100,6			100,8	
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	млн рублей (в действующих ценах)	2 919,7	6 507,9	13 722,2	18980,4	25 473,2	37 042,4	48 997,8
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	81,8	83,9	91,7	92,0	85,0	87,0	90,5

Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	98,1	211,0	273,5	329,3	394,1	441,6	503,9
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	в 5,7 р.	в 3,3 р.	в 2.4 р.	162,0	156,5	143,0	123,9
Оборот розничной торговли	млн рублей	29 102,8	58 271,3	838,9	085,9	971,0	367,1	987,6
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	102,9	104,1	102,1	98,6	97,2	96,6	96,3
Объем платных услуг населению	млн рублей	7 117,9	14 217,9	21 882,6	29 215,9	36 676,6	43 879,4	51 122,6
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	108,0	103,6	103,5	102,8	103,3	102,8	102,9
Инвестиции								
Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования)	млн рублей			27 003,7				
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)			118,1				
Цены и тарифы								
Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к декабрю предыдущего года	101,4	102,2	108,2	109,6	109,7	108,8	108,0
	в % к предыдущему месяцу	101,4	100,9	105,9	101,3	100,1	99,2	99,3
Цены и тарифы на услуги	в % к декабрю предыдущего года	100,9	101,3	103,0	103,18	103,6	103,7	106,0
	в % к предыдущему месяцу	100,9	100,4	101,6	100,2	100,4	100,2	102,2
Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	5 647,0	5 704,1	6 184,1	6 284,8	6 278,5	6 131,6	5 706,3
	в % к предыдущему месяцу	102,3	101,0	108,4	101,6	99,9	97,7	93,1
	в % к декабрю предыдущего года	102,3	103,3	112,0	113,8	113,7	111,1	103,4
Финансовые результаты деятельности организаций								
Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций (сальдо прибылей и убытков)	млн рублей	20 840,5	42 478,0	56 160,4	81642,1	102307,6		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	в 2.1 р.	174,4	174,5	в 2.0 р.	153,6		
Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	64,9	67,7	67,6	70,5	72,0		
Число убыточных организаций	в % к общему количеству	35,1	32,3	32,4	29,5	28,0		
Социальная сфера*								
Реальные денежные доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года			99,9			98,0	
Реальные располагаемые денежные доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года			100,1			98,5	
Среднедушевые денежные доходы	рублей			30 950,0			32 971,2	

ды населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года			112,2				111,9	
Среднедушевые потребительские расходы населения	рублей			28 977,3				28 898,6	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года								113,6
Величина прожиточного минимума на душу населения	рублей в месяц	641,0							13
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период с начала года)	рублей	45 862,3	45 770,1	47 167,8	47 133,2	47 478,8		48 325,7	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	116,5	115,9	114,6	112,3	111,7		111,9	
Реальная заработная плата (за период с начала года)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,8	106,2	103,2	100,2	99,2		99,2	
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)	тыс. человек	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1		4,2	4,3
	из них безработных	3,2	3,0	3,0	3,1	3,2		3,5	3,6
Уровень зарегистрированной безработицы	в % к численности рабочей силы	0,41	0,38	0,38	0,39	0,41		0,44	0,45

* ежеквартальные показатели (нарастающим итогом)

<https://econom.tularegion.ru/>

Вывод:

Экономика города влияет на развитие бизнеса, рынка недвижимости и движимого имущества. АО «Тулагорводоканал» выполняет функции социальной направленности. Качество его работы зависит от финансовых возможностей города, акционеров Общества по обновлению основных фондов и повышению качества обеспечения жителей города водой.

3.6. Анализ состояния и перспективы развития отрасли.

АО «Тулагорводоканал» предоставляет услуги водопроводно-канализационного хозяйства, которые являются важнейшей составляющей социально-экономического развития города Тулы.

Водопроводно-канализационное хозяйство

Среди всех видов производственной и хозяйственной деятельности города водопроводно-канализационное хозяйство (ВКХ) занимает особое место, поскольку является объектом жизнеобеспечения и санитарноэпидемиологической безопасности населения. Основная особенность ВКХ состоит в том, что у воды нет эквивалента, которым ее можно было бы заменить как продукт питания первой необходимости и как средство удовлетворения хозяйственно-бытовых потребностей.

Имущество ВКХ в материально-техническом отношении включает в себя системы водоснабжения и водоотведения, сооружения водоподготовки и канализации, насосные станции, источники водоснабжения, участки водных объектов, используемые для разбавления и очистки сточных вод, другую недвижимость. Английская независимая экспертная организация OFWAT по контролю за водоснабжением подсчитала, что в среднем капитализация инфраструктур водоснабжения и канализации представляет собой сумму, эквивалентную 27-летним доходам, получаемым операторами (предприятиями) этой отрасли, а жизненный цикл систем и объектов недвижимости водоснабжения и водоотведения составляет порядка ста лет при обеспечении их надлежащей эксплуатации.

В России для удовлетворения потребностей человека и общества в воде традиционно создавались централизованные системы хозяйственно питьевого водоснабжения. С ними непосредственно связаны системы отведения сточных вод, которые сегодня эксплуатируются десятками тысяч муниципальных предприятий, обеспечивая 80% населения России услугами водоснабжения и водопотребления, подавая в среднем около 350 л питьевой воды на человека в сутки.

Таким образом, продукцией водопроводно-канализационных предприятий являются услуги:

по водоснабжению - «забор», очистка и транспортировка воды по системе трубопроводов потребителям;

по водоотведению - прием сточных вод от потребителей, их очистка и сброс в поверхностные источники.

В условиях рыночной экономики некогда единые системы водообеспечения территории оказались разделенными между различными собственниками. Сегодня объектами водоснабжения и водоотведения, как правило, владеют органы местного самоуправления (администрации городов, населенных пунктов), а также градообразующие предприятия.

Внутридомовыми системами водоснабжения и водоотведения зданий владеют собственники жилья, другие владельцы жилых, промышленных и общественных зданий.

Водоснабжение. Россия занимает второе место в мире (после Бразилии) по водным природным ресурсам. На ее территории протекает более 2,5 млн. рек общей протяженностью свыше 8 млн. км. Суммарные естественные ресурсы пресных вод России оцениваются в 7770 км³ в год, а на одного жителя в нашей стране приходится примерно 30 тыс. м³ воды в год, тогда как в Европе эта величина составляет около 4 тыс. м.

Качество воды в значительной мере определяет особенности развития организма человека, а также характер и уровень его заболеваний и генетических болезней. О серьезности проблемы водоснабжения свидетельствует включение его в список наиболее насущных проблем человечества, так как вода является мощным оздоровительным и реабилитационным медицинским средством, позволяющим восстановить силы после физических и психологических нагрузок рабочего дня. Вода - это универсальный растворитель, удаляющий санитарно-эпидемиологически опасные выделения организма: загрязнения с пищи, тела и одежды; обеспечивающий нормативные санитарно-гигиенические условия в помещениях, зданиях и на прилегающих территориях.

Обеспечивая чистоту и комфортные (благоприятные) условия жизнедеятельности человека, вода, являясь общественным благом, защищает общество от массовых заболеваний (эпидемий), оздоравливает окружающую человека среду в городах и населенных пунктах, сохраняя санитарно-гигиеническую безопасность среды его обитания.

Опыт отечественной и зарубежной эксплуатации водопроводных систем показывает, что для выполнения этой функции требуется от 110 до 150 л воды на человека в сутки. При этом только 1-2% суточного расхода потребляется человеком в виде пищевого продукта.

Вода обеспечивает жизнь не только человеку, но и всему растительному и животному миру на территории обитания общества и особенно на территории плотного заселения - городов и других населенных пунктов. Для поддержания экологического равновесия на этих территориях необходимо обеспечивать растительный и связанный с ним экологической цепочкой животный мир оптимальным количеством воды питьевого качества, производить поливку, уборку и мойку территории для удаления отходов жизнедеятельности и поддержания экологически здоровых условий, близких природным. Для обеспечения экологической безопасности на территории городов удельное среднесуточное потребление воды на одного жителя составляет от 50 до 90 л/сут в зависимости от климатических условий, мощности источника водоснабжения, степени благоустройства населенных пунктов и других местных условий.

Вода также является наиболее распространенным и доступным веществом для тушения пожаров, которые в России ежегодно приносят ущерб на сумму более 1,0 млрд. р. и уносят тысячи жизней. Применение водяных систем пожаротушения в жилых и общественных зданиях обеспечивает пожарную безопасность общества.

Главными источниками питьевого водоснабжения в России являются поверхностные водоемы, которые удовлетворяют 70% потребности потребителей в водоснабжении и лишь 30% приходится на подземные воды, имеющие лучшее качество по сравнению с поверхностными.

Коммунальное водоснабжение обеспечивает потребности в воде городского населения, коммунальных, транспортных и прочих непромышленных муниципальных предприятий. Отличительной особенностью коммунального водоснабжения являются постоянство водопотребления и жесткие требования к качеству воды, которые обеспечиваются за счет ее очистки на технологическом оборудовании в питьевую воду, соответствующую определенным требованиям. Подача воды потребителям осуществляется по системам трубопроводов, общая протяженность которых в России составляет порядка 528 тыс. км (без учета внутридомовых).

Значительная протяженность трубопроводных сетей обусловлена размерами территории России, в более чем 24 тыс. муниципальных образований которой здания и сооружения имеют высокую степень инженерного благоустройства: 84% оборудованы централизованным водопроводом, 82% канализацией.

Тем не менее, создавая условия для жизнедеятельности населения и занимая важное место в системе социальной и производственной инфраструктуры городских агломераций, эта сфера муниципальной экономики находится в состоянии глубокого кризиса, который характеризуется наличием следующих проблем: несовершенство водохозяйственной политики в развитии систем водоснабжения городов и поселений. Низкая обеспеченность централизованным водоснабжением сельского населения. Недостаточная обеспеченность систем водоснабжения сооружениями водоподготовки для питьевых целей. Ведомственная раздробленность систем хозяйственно-питьевого водоснабжения населения. Несовершенство методологии планирования и проектирования перспективного развития систем водоснабжения, населенных мест. Высокий износ основных фондов. Степень изношенности систем водоснабжения.

Низкий охват приборами учета сооружений забора, подачи, распределения воды и потребителей. Нерациональное использование воды. Большие непроизводительные потери воды. Отсутствие экономического стимулирования рационального использования воды. Несоответствие тарифов фактическим затратам. Отсутствие унифицированной системы отчетности, учета, паспортизации и контроля водных источников. Использование подземных вод на технологические нужды.

Отсутствие защищенности водоисточников от воздействия внешних факторов. Несовершенство градостроительной политики в вопросах резервирования подземных водоисточников. Несовершенство планирования в проведении поисково-разведочных работ по проектированию и строительству водозаборов подземных вод. Отсутствие единой методологии проектирования зон санитарной охраны на основе современного моделирования. Нарушение режима зон санитарной охраны водоисточников. Необеспеченность сельского населения качественной питьевой водой. Несовершенство и недостаточность нормативной и правовой базы. Низкий уровень проектно-изыскательных, буровых и ремонтно-восстановительных работ. Технически устаревшие и изношенные буроремонтная техника и оборудование водозаборных скважин (фильтры, арматура, насосы). Низкий уровень эксплуатации и технического обслуживания скважин (невыполнение диагностических и регламентных работ по регенерации скважин). Нерациональные режимы и параметры эксплуатации водоподъемного оборудования скважин. Несовершенство системы контроля качества добываемой воды. Недостаточное использование новых методов интенсификации водоотбора из действующих водозаборов. Несоответствие действующих технологий очистки и обеззараживания качеству обрабатываемой воды. Неполный охват установками обезжелезивания и обеззараживания воды централизованных систем водоснабжения. Несовершенство процессов обработки воды, не

учитывающих ее коррозионную активность. Недостаточное использование новых технологий обезжелезивания. Нерегулируемость систем подачи и распределения воды. Недостаточность информации о техническом состоянии распределительных систем и оборудования. Недостаточный охват приборами учета всего водоподводящего оборудования. Высокий износ и аварийность оборудования и трубопроводов. Несовершенство технологии диагностирования утечек. Устаревшие технологии и механизмы ремонтно-профилактических работ. Низкий уровень проектирования, строительства и эксплуатации объектов водоснабжения (наиболее характерно для малых и средних городов и поселков). Отсутствие резерва объемов регулирующих резервуаров. Отсутствие активного и полного водообмена. Низкая эффективность очистки и дезинфекции трубопроводов, резервуаров и башен. Низкое качество изготовления и строительства емкостных сооружений.

Водоотведение. Водоотведение (или канализование) - это организационно-техническое решение, обеспечивающее с помощью инженерных систем и оборудования сбор, обезвреживание (очистку) и отведение бытовых и промышленных сточных вод, а также дождевых и талых вод в поверхностные водные источники. Сточные воды городского хозяйства остаются на сегодня одним из основных видов загрязнения водных объектов. Объем водоотведения составляет в среднем 65% от объема забора воды из природных источников. Ежегодно в поверхностные водные объекты сбрасывается до 56,8 км сточных вод. Наибольшие составляющие сбрасываемых сточных вод дают промышленные предприятия (63,1%), а также предприятия водопроводно-канализационного хозяйства (24,9%)

Прием сточных вод для последующей их передачи на очистные сооружения канализации осуществляется предприятиями ВКХ с помощью насосных станций или самотеком по трубопроводам и коллекторам, общая протяженность которых в России составляет около 110,0 тыс. км. Таким образом, системы водоотведения обеспечивают бесперебойный прием сточных вод от потребителей воды при соблюдении требований безопасности их имущества, жизни и здоровья.

Разновидностью городской канализации является ливневая или дождевая канализация, сток которой в конечном итоге попадает в трубопроводы и коллектора хозяйственно-бытовой канализации. Ливневая канализация собирает так называемый «поверхностный сток» с территории городских улиц, кварталов, крыш домов и т. п. Кроме дождевых и талых вод в водосточные сети поступает и часть производственных стоков, загрязненность которых незначительна.

«Ливневой», хозяйственно-бытовой, а в отдельных городах и промышленный сток поступает на очистные сооружения канализации, которые обеспечивают их очистку до соответствия сточных вод предельно допустимым величинам и предельно допустимой концентрации (ПДК) загрязняющих веществ.

Очищенные до установленных показателей сточные воды сбрасываются в поверхностные водные источники, а так называемый «иловый осадок» утилизируется на полях фильтрации или «иловых площадках», которые занимают значительные земельные участки. «Иловый осадок» содержит повышенное содержание вредных веществ, в том числе ионов тяжелых металлов, соединений азота и фосфора, наличие которых не позволяет использовать его в качестве удобрения.

По данным статистики мощность очистных сооружений в России покрывает потребность в очистке сточных вод всего на 12,5%, а до нормативного уровня очищается не более 10% городского стока. Это объясняется тем, что очистка стока осуществляется по традиционным схемам и на устаревшем технологическом оборудовании, запроектированном 40-50 лет тому назад под совершенно другие требования к принимаемому очистными сооружениями канализации стоку. Кроме того, значительно увеличился физический и моральный износ основных фондов систем канализации

В результате многие очистные сооружения не имеют узлов доочистки, а методы очистки не соответствуют категории сбрасываемых сегодня стоков. Основные направления развития систем водоотведения населенных мест предусматривают в основном увеличение мощности системы очистки городских стоков и повышение их надежности путем: реконструкции существующих и строительство новых канализационных сетей и станций очистки; децентрализации существующей системы канализации за счет строительства в периферийных развивающихся районах местных станций аэрации; строительства аварийно-регулирующих резервов на напорных трубопроводах от насосных станций перекачки сточных вод.

Повышение качества и экологической безопасности систем очистки сточных вод предусматривается в основном за счет: снижения до нормативного уровня концентрации загрязнений в промышленных стоках; внедрения биологической очистки стоков от соединений фосфора и азота; обеспечения полной обработки, утилизации и рекультивации осадка сточных вод с частичным высвобождением и рекультивацией территорий, занятых иловыми площадками.

<https://lib.sale/knigi-kontrolling/vodoprovodno-kanalizatsionnoe-hozyaystvo-62144.html>

Постановление Правительства РФ № 728 существенно изменило ряд нормативных правовых актов, и в первую очередь — Правила холодного водоснабжения и водоотведения.

Прежде всего отметим, что в Правилах холодного водоснабжения и водоотведения (далее — Правила) появились совершенно **новые разделы**, регулирующие основы взаимоотношений организаций водопроводно-канализационного хозяйства (ВКХ) и пользователей централизованных систем водоотведения (ЦСВ):

- раздел XIII «Порядок установления нормативов состава сточных вод, в том числе порядок расчета показателей эффективности удаления загрязняющих веществ очистными сооружениями организаций, осуществляющих водоотведение, и особенности установления нормативов состава сточных вод в отношении технологически нормируемых веществ»;
- раздел XIV «Требования к содержанию плана снижения сбросов, порядок и сроки его согласования, основания для отказа в согласовании плана снижения сбросов»;
- раздел XV «Порядок исчисления платы за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов состава сточных вод, порядок взимания указанной платы, а также порядок уменьшения указанной платы на величину фактически произведенных абонентом затрат на реализацию абонентом мероприятий по обеспечению предотвращения превышения им нормативов состава сточных вод, включенных в план снижения сбросов».

Кроме того, постановлением № 728 прямо установлено (п. 2), кем нормативы утверждаются и в какие сроки: органами местного самоуправления городских поселений, городских округов и муниципальных районов, а также органами исполнительной власти субъектов РФ не позднее 1 июля 2020 г.

Рекомендация по срокам дана в целях обеспечения последовательности и непротиворечивости в правовом регулировании отношений по взиманию платы абонентов за сбросы загрязняющих веществ в составе сточных вод в ЦСВ, так как с 1 июля 2020 г. утратили силу постановления Правительства РФ, в соответствии с которыми были установлены нормативы водоотведения по составу сточных вод, а именно:

- постановление № 167 (правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ);
- постановление № 1310 (о взимании платы за сброс в системы канализации населенных пунктов).

Таким образом, плата за превышение абонентами нормативов водоотведения по составу сточных вод взималась до 30 июня 2020 г. включительно. С 1 июля 2020 г. платить нужно за превышение нормативов состава сточных вод — в соответствии с разд. XV Правил.

Напомним, что при вступлении в силу местного нормативного правового акта, устанавливающего нормативы состава сточных вод для всех абонентов соответствующей ЦСВ, по-прежнему будут действовать два вида требований к сбрасываемым сточным водам:

- требования к составу и свойствам сточных вод, отводимых в ЦСВ, в целях предотвращения негативного воздействия сточных вод на работу ЦСВ;
- нормативы состава сточных вод, отводимых в ЦСВ, в целях компенсации организациям ВКХ платы за негативное воздействие на окружающую среду, которое оказывают загрязняющие вещества в составе сбрасываемых сточных вод. Перечень таких веществ определяется в ходе инвентаризации сточных вод организациями ВКХ в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.07.2019 № 891.

Экономическое стимулирование абонентов к соблюдению указанных требований и нормативов обеспечивается взиманием организациями, осуществляющими водоотведение, двух самостоятельных видов платы:

- платы за негативное воздействие на работу ЦСВ. Порядок ее расчета и взимания установлен в разд. VII Правил;
- платы за превышение нормативов состава сточных вод. Порядок исчисления и взимания представлен в разд. XV Правил.

Соответственно нормативы состава сточных вод совместно с порядком исчисления платы за их превышение являются необходимым элементом регулирования отношений по предотвращению негативного воздействия, оказываемого на окружающую среду сбросами загрязняющих веществ в составе сточных вод абонентов сверх установленных нормативов состава сточных вод.

Далее рассмотрим другие ключевые изменения в Правилах, внесенные постановлением № 728.

1. Согласно п. 114 Правил организация ВКХ и абонент вправе заключить договор водоотведения на прием сточных вод с превышением максимальных допустимых значений показателей, относящихся к технологическим показателям работы очистных сооружений, которые определяются в соответствии с проектной и (или) технической документацией таких очистных сооружений, а для очистных сооружений **ЦСВ поселений или городских округов** — по показателям, относящимся к технологически нормируемым веществам.

Необходимое условие такого договора — возможность дополнительной нагрузки на очистные сооружения без ухудшения качества очистки сточных вод и эффективности обработки осадка сточных вод и с сохранением возможности утилизации осадка сточных вод (за исключением веществ, материалов, отходов и сточных вод, запрещенных к сбросу, а также максимальных допустимых значений показателей и концентраций, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на канализационные сети). Данная возможность определяется по результатам технического обследования очистных сооружений.

Размер платы за негативное воздействие на работу ЦСВ при сбросе сточных вод с нарушением требований устанавливается по соглашению сторон договором.

Кроме того, при заключении договора водоотведения в качестве нормативов состава сточных вод и требований к составу и свойствам сточных вод используются показатели и концентрации, предусмотренные таким же договором водоотведения по соответствующим технологическим показателям работы очистных сооружений организации, осуществляющей водоотведение (по технологически нормируемым веществам).

Технологически нормируемые вещества — это загрязняющие вещества, для которых устанавливаются технологические показатели наилучших доступных технологий в сфере очистки сточных вод с использованием ЦСВ поселений или городских округов.

Значения показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах не должны превышать максимальные допустимые значения показателей и концентраций, указанных в перечне приложения 5 к Правилам, **за исключением случаев, предусмотренных п. 114 Правил.**

2. Пункт 182 Правил устанавливает, что если между организацией ВКХ и абонентом заключен договор водоотведения, предусматривающий прием сточных вод с превышением максимальных допустимых значений показателей и концентраций по показателям, относящимся к технологическим показателям работы очистных сооружений, и обязанность по разработке и реализации плана снижения сбросов у такого абонента в отношении показателей, относящихся к технологическим показателям работы очистных сооружений организации, осуществляющей водоотведение (для очистных сооружений ЦСВ поселений или городских округов — в отношении технологически нормируемых веществ), то санкции **за превышение в 2 раза и более в течение 12 месяцев со дня первого превышения или за однократное превышение в 3 раза и более действуют для концентраций, предусмотренных таким договором водоотведения по соответствующим технологическим показателям работы очистных сооружений организации, осуществляющей водоотведение (по технологически нормируемым веществам).**

Одновременно в соответствии с п. 198 Правил в случае, если между организацией, осуществляющей водоотведение или очистку сточных вод, и абонентом заключен такой договор водоотведения, то для целей определения массы сбросов загрязняющих веществ (платежной базы) значение норматива состава сточных вод по соответствующим технологическим показателям принимается равным значениям, предусмотренным данным договором водоотведения.

В то же время каких-либо исключений или особенностей расчета размера компенсации абонентом расходов организации, осуществляющей водоотведение, на возмещение вреда, причиненного водному объекту, в случае невыявления абонентами, допустивших сброс сверх установленных нормативов, абонентами или иных лиц, допустивших сброс загрязняющих веществ в ЦСВ (согласно пп. 199–201), не предусмотрено.

3. В целях обеспечения контроля состава и свойств сточных вод абоненты, среднесуточный объем сброса которых за период с 1 июля предшествующего календарного года по 30 июня текущего календарного года (для абонентов, с которыми договор водоотведения был заключен после начала указанного периода, — за весь фактический период сброса) в среднем составляет 30 м^3 в сутки и более (суммарно по всем канализационным выпускам с одного объекта), **обязаны** подавать в организацию ВКХ декларацию в отношении сточных вод, сбрасываемых с такого объекта. Иные абоненты **вправе** подать декларацию в организацию ВКХ.

Если абонент не подал декларацию в установленном порядке, к плате такого абонента за негативное воздействие на работу ЦСВ, рассчитанной на основании результатов контроля состава и свойств сточных вод организацией ВКХ, дополнительно применяется коэффициент 2. Такой расчет проводится вплоть до начала календарного месяца, следующего за календарным месяцем, в котором декларация была принята для контроля состава и свойств сточных вод организацией ВКХ.

С учетом того что указанный коэффициент 2 является мерой ответственности для абонентов, не исполнивших обязанность по подаче декларации, данный коэффициент подлежит применению только в отношении сточных вод, сбрасываемых с объектов абонентов, для которых установлена обязанность по подаче декларации. В отношении объектов абонентов, для которых предусмотрено право, а не обязанность подавать декларацию, коэффициент 2 применению не подлежит.

Кроме того, организация ВКХ вправе отказать в принятии декларации, поданной абонентом в отношении указанных объектов. В этом случае размер платы за негативное воздействие на работу ЦСВ исчисляется по формуле, предусмотренной п. 123.4 Правил, а размер платы за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов — по формуле п. 203.

На практике возможна ситуация, когда у абонента несколько канализационных выпусков в ЦСВ с одного объекта. При этом для сточных вод, сбрасываемых через один или несколько выпусков, имеется контрольный канализационный колодец или иной канализационный колодец, в котором отбор проб сточных вод абонента может быть осуществлен отдельно от сточных вод иных абонентов, а для сточных вод, сбрасываемых через остальные канализационные выпуски, такой канализационный колодец отсутствует.

В таком случае в отношении канализационных выпусков, в которых могут отбираться пробы отдельно от иных абонентов и при этом установлены приборы учета сточных вод или имеется баланс водопотребления и водоотведения, по инициативе абонента может быть подана декларация. Если декларация принята организацией ВКХ для осуществления контроля, то плата за негативное воздействие на работу ЦСВ взимается по декларации или по результатам анализа проб сточных вод в соответствии с пп. 120 и 123 Правил, а плата за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов состава сточных вод — по декларации или по результатам анализа проб сточных вод в соответствии с формулой, предусмотренной п. 197.

Если же абонент не подал декларацию, то плата за негативное воздействие на работу ЦСВ и за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов состава сточных вод взимается по всему объекту в установленном порядке.

4. Положение об установлении нормативов состава сточных вод не распространяется на объекты абонентов, среднесуточный объем сбрасываемых сточных вод с которых менее 30 м^3 в сутки.

Исключение составляют объекты, используемые в целях: осуществления деятельности гостиниц, предприятий общественного питания, полиграфической деятельности, деятельности по складированию и хранению, деятельности бань и душевых по предоставлению общегигиенических услуг, деятельности саун, деятельности сухопутного транспорта, розничной торговли моторным топливом в специализированных магазинах, предоставления услуг парикмахерскими и салонами красоты, производства пара и горячей воды (тепловой энергии), производства пищевых продуктов, производства стекла и изделий из стекла, производства строительных керамических материалов, производства керамических изделий, производства огнеупорных керамических товаров, производства стекловолокна, производства изделий из бетона, цемента и гипса, производства химических веществ и химических продуктов, производства кожи и изделий из кожи, производства одежды из кожи, обработки кож и шкур на бойнях, производства меховых изделий, производства электрических аккумуляторов и аккумуляторных батарей, гальванопокрытия, металлизации и тепловой обработки металла, производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, производства резиновых и пластмассовых изделий, мойки транспортных средств, стирки или химической чистки текстильных и меховых изделий, сбора, обработки или утилизации отходов, обработки вторичного сырья, предоставления услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов.

В случае если на территории одного объекта абонента (среднесуточный объем сбрасываемых сточных вод с которого менее 30 м^3 в сутки) находятся помещения, как используемые, так и не используемые для указанных видов деятельности, в отношении такого объекта действует обязанность по внесению платы за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов состава сточных вод.

5. Пунктом 168 Правил предусмотрено, что нормативы состава сточных вод устанавливаются едиными для объектов всех абонентов ЦСВ или конкретной технологической зоны водоотведения, если ЦСВ состоит из двух и более технологических зон водоотведения.

Так, в случае сброса сточных вод объектами одной ЦСВ или технологической зоны водоотведения из разных выпусков, для которых установлены (рассчитаны) различные нормативы допустимых сбросов или установлены различные

технологические нормативы, а также если сброс осуществляется с разных очередей одних очистных сооружений, то для расчета норматива состава сточных вод применяется средневзвешенный показатель эффективности удаления загрязняющего вещества (формула п. 178 Правил).

Следует обратить внимание, что если ЦСВ или конкретная технологическая зона водоотведения расположены на территории двух и более субъектов РФ, то нормативы состава сточных вод для объектов абонентов устанавливаются органом, который уполномочен на установление таких нормативов и полномочия которого распространяются на территорию расположения соответствующих очистных сооружений, а при их отсутствии — выпусков сточных вод в водный объект.

Технологическая зона водоотведения — это часть централизованной системы водоотведения (канализации), отведение сточных вод из которой осуществляется в водный объект через одно инженерное сооружение, предназначенное для сброса сточных вод в водный объект (выпуск сточных вод в водный объект), или несколько технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для сброса сточных вод в водный объект (выпусков сточных вод в водный объект).

Пункт 2 Требований к содержанию схем водоснабжения и водоотведения

6. Приказом Росстандарта от 12.12.2019 № 2981 утверждена актуализированная редакция справочника по наилучшим доступным технологиям (НДТ) в сфере очистки сточных вод с использованием ЦСВ поселений или городских округов (ИТС 10–2019).

В соответствии со справочником технологические показатели НДТ устанавливаются:

- для очистных сооружений смешанных (городских) сточных вод — в виде концентраций взвешенных веществ, ХПК, БПК₅, азота аммонийного, азота нитратов, азота нитритов, фосфора фосфатов в сточных водах, сбрасываемых в водный объект;

- для очистных сооружений поверхностных сточных вод — в виде концентраций взвешенных веществ, нефтепродуктов, ХПК, БПК₅, фосфора фосфатов в сточных водах, сбрасываемых в водный объект.

Аналогичное регулирование перечня и наименований технологически нормируемых веществ предусматривается проектом постановления Правительства РФ «Об утверждении технологических показателей наилучших доступных технологий в сфере очистки сточных вод с использованием централизованных систем водоотведения поселений или городских округов» (разработан Минстроем России в соответствии с п. 5 ст. 23 Закона № 7-ФЗ).

Вместе с тем на практике в разрешительной документации (разрешении на сброс, декларации, комплексном экологическом разрешении) нормативы допустимых сбросов или технологические нормативы могут быть установлены не по БПК₅, азоту аммонийному, азоту нитратов, азоту нитритов, фосфору фосфатов, а соответственно по БПК_{полн.}, аммоний-иону, нитрат-аниону, нитрит-аниону, фосфатам (по фосфору).

С точки зрения технологии очистки сточных вод на сооружениях ЦСВ поселений или городских округов, БПК₅, азот аммонийный, азот нитратов, азот нитритов, фосфор фосфатов и соответственно БПК_{полн.}, аммоний-ион, нитрат-анион, нитрит-анион, фосфаты (по фосфору) представляют собой показатели-аналоги, характеризующие одну и ту же величину.

В связи с этим в Правилах под технологически нормируемыми веществами, а также веществами, для которых устанавливаются технологические показатели, понимаются: взвешенные вещества, БПК₅, БПК_{полн.}, ХПК, азот аммонийный, аммоний-ион, азот нитратов, нитрат-анион, азот нитритов, нитрит-анион, фосфор фосфатов, фосфаты (по фосфору).

В тех случаях, когда установлены нормативы допустимых сбросов или технологические нормативы в отношении азота аммонийного, азота нитратов, азота нитритов, вместо установления нормативов состава сточных вод в отношении указанных веществ допускается установление нормативов состава сточных вод соответственно в отношении аммоний-иона, нитрат-аниона, нитрит-аниона (за исключением случаев, предусмотренных пп. 180 и 181 Правил).

В то же время, если нормативы состава сточных вод установлены в отношении азота аммонийного, азота нитратов, азота нитритов, при расчете платы за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов состава сточных вод при превышении абонентами этих нормативов в отношении перечисленных загрязняющих веществ (показателей) возможно использование ставок платы, утвержденных постановлением Правительства РФ № 913, в отношении аммоний-иона, нитрат-аниона и нитрит-аниона при условии пересчета значения $M_{баз}$ для азота аммонийного, азота нитратов, азота нитритов в значение $M_{баз}$ соответственно для аммоний иона, нитрат-аниона, нитрит-аниона.

Если нормативы состава сточных вод установлены в отношении БПК₅, при расчете платы за сброс сверх установленных нормативов состава сточных вод при превышении абонентами этих нормативов в отношении данного вещества (показателя) возможно использование ставки платы по постановлению № 913 в отношении БПК_{полн.}, при условии пересчета значения $M_{баз}$ для БПК₅ в значение $M_{баз}$ для БПК_{полн.} с использованием соответствующего нормативно закреплённого или иным образом обособленного коэффициента пересчета.

<https://news.ecoindustry.ru/2020/10/novye-pravila-holodnogo-vodosnabzheniya-i-vodootvedeniya/>

Системные проблемы водопроводно-канализационного хозяйства, препятствующие повышению качества, доступности и надежности услуг водоснабжения и водоотведения в Российской Федерации

Отсутствие механизмов [долгосрочного кредитования](#) предприятий отрасли.

Снижение объемов потребляемых услуг.

Проблемы [метрологии](#) и учета поставляемых ресурсов.

Государство ограничивает рост тарифов на водоснабжение и водоотведение, не сдерживая увеличение стоимости электроэнергии.

Отсутствие стимула для модернизации и реконструкции водоканалов из-за высоких налогов на имущество.

Отсутствие квалифицированных кадров.

Нехватка инвестиций в разработку и производство отечественных технологий.

Неравномерное распределение государством финансовых ресурсов между сферами [жилищно-коммунального хозяйства](#).

<https://pandia.ru/text/80/590/70985.php>

Вывод: отмеченные проблемы водопроводно-канализационного хозяйства отражаются на финансово-экономических показателях АО «Тулагорводоканал». Практически при монопольном производстве, невысокие системные показатели по прибыли, отсутствие дивидендной политики, не привлекает инвестиции, что сказывается на стоимости акций.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

4.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование (в случае необходимости) полученных результатов, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
5. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

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

Обзор макроэкономической ситуации	https://ru.wikipedia.org/ https://bankstoday.net/ https://www.eg-online.ru/
Обзор региона	https://ru.wikipedia.org/ https://gubernator.tularegion.ru/ https://tula.mk.ru/ https://1tulatv.ru/ https://econom.tularegion.ru/
Анализ состояния и перспективы развития отрасли	https://lib.sale/ https://news.ecoindustry.ru/ https://pandia.ru/

4.3. Общие принципы, подходы и методы оценки.

При расчете стоимости бизнеса оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к которым относятся следующие:

- спрос – определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный бизнес собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено, каковы возможности контроля и перепродажи данного бизнеса;
- доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования;
- время получения доходов;
- риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов;
- контроль – степень права контроля, которую получает новый собственник;
- ликвидность – степень ликвидности собственности;
- ограничения, которые имеет бизнес;
- соотношение спроса и предложения.

Принципы оценки бизнеса

Основанные на представлениях собственника	Связанные с эксплуатацией собственности	Обусловленные действием рыночной среды
<ul style="list-style-type: none"> - принцип полезности; - принцип замещения; - принцип ожидания или предвидения 	<ul style="list-style-type: none"> - принцип вклада; - принцип остаточной продуктивности; - «принцип предельной производительности»; - принцип сбалансированности (пропорциональности) 	<ul style="list-style-type: none"> - принцип соответствия; - принцип регресса; - принцип прогрессии; - принцип конкуренции; - принцип зависимости от внешней среды; - принцип изменения стоимости; - принцип экономического разделения; - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Подходы и методы оценки бизнеса

Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
<ul style="list-style-type: none"> - метод капитализации доходов; - метод дисконтирования денежных потоков 	<ul style="list-style-type: none"> - метод рынка капиталов; - метод сделок; - метод отраслевых коэффициентов 	<ul style="list-style-type: none"> - метод чистых активов; - метод ликвидационной стоимости

Существует несколько десятков методик оценки стоимости, обычно группируемых специалистами в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов.

Согласно п. 9 ФСО № 8 в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денеж-

ных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

В книгах «Оценка бизнеса» под ред. А.С.Васильева, М.: 2016, под ред. В.Е.Есипова, Г.А.Маховиковой, Питер: 2010, под ред. профессора А.Г.Грязновой, М.: 2007, представлены рекомендации по оценке стоимости предприятия (бизнеса), перечислены методы оценки.

Методы в рамках доходного подхода к оценке предприятий, основанные на определении текущей стоимости будущих активов, включают:

- метод капитализации дохода;
- методы дисконтирования денежных потоков.

Эти методы имеют свою специфику. Например, метод капитализации доходов может базироваться на капитализации будущей прибыли и будущего нормализованного денежного потока или на другом параметре, характеризующем доход Общества.

Метод капитализации дохода используется в тех случаях, когда доход Общества стабилен. Если предполагается, что будущие доходы Общества будут отличаться от доходов в период предыстории и нестабильны по годам прогнозного периода, то оценку проводят с использованием метода дисконтирования денежных потоков.

Наибольшую сложность при реализации методов доходного подхода представляет процесс прогнозирования будущих доходов. В случае капитализации дохода – это определение уровня дохода за первый прогнозный год (при этом предполагается, что доход будет такой же и в следующие прогнозные годы); в случае **дисконтирования денежных потоков** – это определение уровня доходов за каждый будущий год всего прогнозного периода, а также в остаточный период. Кроме того, довольно сложно определить ставки капитализации и ставки дисконтирования будущих доходов Общества из-за в основном недостатка рыночных данных.

Метод доходного подхода к оценке предприятий используются, когда можно обоснованно определить будущие денежные доходы оцениваемого Общества и ставки доходности соответствующих инвестиций. Преимущество данных методов состоит в учете будущих условий деятельности Общества: условий формирования цен на продукцию, будущих капитальных вложений, условий рынка, на котором функционирует предприятие, и прочих факторов.

Главный недостаток этих методов – вероятностный характер результата, основанный на предположениях о сценарии развития существующих на дату оценки состояний внутренней и внешней среды предприятия.

Методики в рамках доходного подхода к оценке предприятий, основанные на определении текущей стоимости будущих активов, включают:

- методику капитализации дохода;
- методику дисконтирования денежных потоков.

Эти методики имеют свою специфику. Например, методика капитализации доходов может базироваться на капитализации будущей прибыли и будущего нормализованного денежного потока или на другом параметре, характеризующем доход Общества.

Методика капитализации дохода используется в тех случаях, когда доход Общества стабилен. Если предполагается, что будущие доходы Общества будут отличаться от доходов в период предыстории и нестабильны по годам прогнозного периода, то оценку проводят с использованием методики дисконтирования денежных потоков.

Наибольшую сложность при реализации методики доходного подхода представляет процесс прогнозирования будущих доходов. В случае капитализации дохода – это определение уровня дохода за первый прогнозный год (при этом предполагается, что доход будет такой же и в следующие прогнозные годы); в случае **дисконтирования денежных потоков** – это определение уровня доходов за каждый будущий год всего прогнозного периода, а также в остаточный период. Кроме того, довольно сложно определить ставки капитализации и ставки дисконтирования будущих доходов Общества из-за в основном недостатка рыночных данных.

Методики доходного подхода к оценке предприятий используются, когда можно обоснованно определить будущие денежные доходы оцениваемого Общества и ставки доходности соответствующих инвестиций. Преимущество данных методик состоит в учете будущих условий деятельности Общества: условий формирования цен на продукцию, будущих капитальных вложений, условий рынка, на котором функционирует предприятие, и прочих факторов.

Главный недостаток этих методик – их умозрительность, порой основанная на недостоверной информации.

Финансовые показатели по прибыли Общества за 7 лет

Информация о прибыли к распределению, тыс.руб.	годы	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Прибыль к распределению	837	(338)	(517)	673	2480	10 159	286 006

По данным Общества (Справка- пояснения Заказчика) прибыль 2021 года не является системной, получена на основании выполнения единого договора.

Как следствие:

Информация о выплате дивидендов за последние 3-5 лет	Год	Дивиденды на 1 обыкновенную акцию
	2017	Не начислялись и не выплачивались
	2018	Не начислялись и не выплачивались
	2019	Не начислялись и не выплачивались
	2020	Не начислялись и не выплачивались
	2021	Не объявлялись и не выплачивались

По мнению А. Дамодарана «Инвестиционная оценка», М. 2006 г.:

«Фирму с отрицательной или чрезвычайно низкой прибылью труднее оценивать, чем фирму с положительной прибылью» и можно добавить – стабильной высокой.

Прибыль по состоянию на 30.09.2022 г. в размере 95 731 тыс.руб., в 2021 г. – 286 006 тыс.руб., не является показательной (для стабильности).

Данный результат является единичной сделкой по обновлению фондов.

Важным моментом в оценке 100 % пакета акций АО «Тулагорводоканал» является установление причины невысокой прибыли и возможность в перспективе её роста.

Поэтому, по мнению А. Дамодарана «Инвестиционная оценка, М. 2006 г., стр. 811:

Невысокая, нестабильная прибыль общества влияет на выбор подходов и методов оценки.

«При проведении оценки невозможно оценить или установить темпы роста прибыли. Первая наиболее очевидная проблема состоит в том, что мы уже не можем оценивать ожидаемые темпы роста доходов и применить такие оценки к текущей прибыли – для того чтобы оценить будущую прибыль. Когда текущая прибыль отрицательна, использование темпов роста сделает ее еще в большей степени отрицательной величиной.

Когда текущая прибыль отрицательна, оценить исторический рост трудно, и, даже если соответствующие показатели оценены, они не являются значимыми.

Другой подход к оценке роста прибыли состоит в использовании фундаментальных переменных. Этот подход также трудно применить для случая фирм, имеющих отрицательную прибыль. Дело в том, что две фундаментальные входные переменные – доходность, приносимая инвестициями (доходность собственного капитала или капитала), и коэффициент реинвестиций (или коэффициент нераспределенной прибыли) – обычно вычисляются во многом на основе текущей прибыли. Когда же такая прибыль отрицательна, или незначительна, обе эти переменные становятся незначительными с точки зрения перспектив оценки ожидаемого роста».

При незначительной или отрицательной прибыли исходя из ФСО № 8 «Оценка бизнеса» приказ Минэкономразвития от 01.06.2015 г. № 326 необходимо применить другие подходы и методы, в частности, методы затратного подхода.

Согласно п. 11 ФСО № 8 в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. В соответствии с п. 11.1 ФСО № 8, при использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

Затратный подход основан на анализе активов предприятия и включает следующие методики:

- накопления активов предприятия;
- скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов);
- расчета стоимости замещения;
- расчета ликвидационной стоимости.

Все методы затратного подхода используются, как правило, для оценки контрольного пакета акций Общества (в дальнейших теоретических предположениях понятия «Общество» и «предприятие» идентичны).

Метод накопления активов применяется для расчета стоимости действующих предприятий, обладающих значительными активами, когда имеются возможность и необходимость в оценке нематериальных активов Общества, холдинговых или инвестиционных компаний (которые сами не создают массу чистого дохода), когда у Общества отсутствуют ретроспективные данные о производственно-хозяйственной деятельности (например, недавно созданное предприятие), когда благополучие Общества в значительной степени зависит от контрактов (например, строительные организации), или у Общества отсутствуют постоянные заказчики, или, наконец, значительную часть активов Общества составляют финансовые активы (денежные средства, дебиторская задолженность, ликвидные ценные бумаги и пр.).

Метод скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов) в настоящее время чаще используется в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий. Этот метод менее трудоемкий, чем методика накопления активов, но дает и менее достоверный результат уровня стоимости Общества.

Суть **метода расчета стоимости замещения** заключается в определении текущей удельной или полной стоимости Общества-аналога, базирующейся на определении текущих удельных или полных затрат на строительство современного Общества, аналогичного оцениваемому. При реализации данного метода оценщики часто затрудняются определить степень износа внеоборотных активов оцениваемого Общества.

Метод расчета ликвидационной стоимости используется для ликвидируемых предприятий, а также когда текущие и прогнозируемые денежные потоки от производственной деятельности Общества невелики по сравнению со стоимостью его чистых активов (доход на активы низкий или отрицательный) или когда стоимость Общества при ликвидации может быть выше, чем при продолжении его деятельности, а также в других случаях.

Основное преимущество использования методов в рамках затратного подхода в том, что они базируются на реально существующих активах и затратах. В то же время эти методы "статичны" и не учитывают перспективы развития Общества, его будущую доходность, исходя из финансовых результатов Общества.

Исходя из наличия достоверной информации об Обществе, для определения стоимости 100 % пакета акций применяется затратный подход (с скорректированной балансовой стоимостью – метод чистых активов).

Согласно п. 10 ФСО № 8 в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес. В соответствии с п. 10.1 ФСО № 8 Организацией-аналогом признается:

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Методы сравнительного подхода к оценке Общества базируются на сопоставлении стоимости оцениваемого Общества со стоимостями сопоставимых предприятий. Сравнительный подход включает следующие методы:

- рынка капитала;
- сделок (метод сравнительного анализа продаж);
- отраслевых коэффициентов.

Метод рынка капитала основана на рыночных ценах акций предприятий, сходных с оцениваемым предприятием. Действуя по принципу замещения, инвестор может инвестировать либо в аналогичное предприятие, либо в оцениваемое предприятие. Поэтому данные о стоимости акций сопоставимых аналогичных предприятий при соответствующих корректировках могут послужить ориентирами для определения стоимости акций оцениваемого Общества. Преимущество этого метода заключается в использовании фактической информации, имеющейся на фондовом рынке, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность, как в случае применения методов доходного подхода. Для реализации метода рынка капитала необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий.

Метод сделок (или метод сравнительного анализа продаж) – частный случай метода рынка капитала и основан на анализе цен приобретения контрольных пакетов акций сопоставимых предприятий или Общества целиком. В данном случае анализируется информация не с фондового рынка, а с рынка слияний и поглощений.

В рамках этого метода рассчитываются различные мультипликаторы: цена/балансовая прибыль; цена/чистая прибыль; цена/текущий денежный поток; цена/чистый денежный поток; цена/валовая выручка; цена/ действительная выручка и пр.

Основное преимущество данного метода в том, что она отражает текущую реальную практику хозяйствования; основной недостаток в том, что она основана на прошлых событиях и не принимает в расчет будущие условия хозяйствования Общества.

Главное отличие метода сделок от метода рынка капитала в том, что первый определяет уровень стоимости контрольного пакета акций, позволяющего полностью управлять предприятием, тогда как второй определяет стоимость Общества на уровне неконтрольного пакета.

Метод отраслевых коэффициентов (или отраслевых соотношений) применяют для ориентировочных оценок стоимости предприятий. Опыт западных оценочных фирм свидетельствует:

- бухгалтерские фирмы и рекламные агентства продаются соответственно за 0,5 и 0,7 годовой выручки;
- рестораны и туристические агентства – соответственно за 0,25-0,5 и 0,04-0,1 валовой выручки;
- автозаправочные станции – за 1,2-2,0 месячной выручки;
- Общества розничной торговли – за 0,75-1,5 суммы (чистый доход + оборудование + запасы);
- машиностроительные Общества – за 1,5-2,5 суммы (чистый доход + запасы) и пр.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого пакета акций Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о цене (п.14 ФСО №1).

2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

4. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п.22 ФСО №1).

5. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п.22 ФСО №1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода, являются следующие:

1. Имеется адекватное число предприятий-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с их акциями. При этом рынок акций аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволяет признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По предприятиям-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между предприятиями-аналогами и оцениваемым предприятием.

Для получения ценового измерителя (цена акции, пакетов акций, стоимость инвестированного капитала) Оценщику необходимо проанализировать состояние фондового рынка (рынка акционерного капитала) и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий. В частности:

- участники рынка (наличие биржевых котировок на акции предприятий, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие);
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между новой ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- биржевой оборот (анализ общего объема биржевых сделок, заключаемых в ходе биржевых торгов в натуральном и стоимостном выражении);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование акций).

Далее, для корректного и обоснованного выбора предприятий-аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок, необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));
- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие, специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг, выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результаты операционной и внереализационной деятельности, анализ рентабельности, анализ собственного оборотного капитала, анализ долга, наличие налоговых льгот);
- структура капитала (собственный и заемный капитал, наличие привилегированных акций);
- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность/производительность);
- имущественный комплекс (в т.ч. наличие избыточных активов);
- перспективы развития предприятия относительно основного производства;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

Для получения вышеперечисленной информации о предприятиях-аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации (в т.ч., РТС, ММВБ, система комплексного раскрытия информации НАУФОР, система раскрытия информации ФСФР, бюллетень «Реформа»). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум от трех лет). Последнюю можно получить только имея доступ на предприятия-аналоги, что не представляется возможным.

АО «Тулагорводоканал» имеет ограниченную, специализированную направленность.

Социальная направленность бизнеса всегда является предметом внимания государственных и муниципальных образований, порой введение ограниченных мер по доходности.

Рынок акций (долей) не установлен.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки бизнеса предприятия затруднительна (аналоги не установлены).

1. В условиях кризисного состояния экономики РФ, в том числе фондового рынка, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям.
2. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных предприятий, которая отвечала бы требованиям п.19 ФСО №1:
 - информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

3. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, domadoran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные финансовые показатели и значения мультипликаторов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход, Оценщик не сможет реализовать п.4 ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности), информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

5. ОЦЕНКА 100%-го ПАКЕТА АКЦИЙ АО «Тулагорводоканал».

Расчет стоимости затратным подходом

5.1. Теоретические основы затратного подхода к оценке общества

Затратный подход является одним из трех подходов в оценке общества наряду с доходным и сравнительным, и объединяет следующие основные методы: скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов); замещения, расчета ликвидационной стоимости предприятий. Все эти методики оценки объединены в затратный подход по одному основному признаку: они основаны на определении в текущих ценах стоимости отдельных видов имущества Общества или затрат на аналогичные Общества (методом замещения) и вычитании задолженностей Общества. Все методики затратного подхода базируются на одной информационной базе – балансе Общества и позволяют рассчитать различные виды стоимости Общества: методика чистых активов; методика замещения. Полученные стоимости имеют различные количественные выражения и необходимы для принятия различных управленческих решений. Например, при продаже Общества стоимость Общества определяют с использованием методики чистых активов; при ликвидации методика ликвидационной стоимости позволяет определить его ликвидационную стоимость; при обосновании строительства нового Общества применяется методика замещения.

Методика скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов общества) предполагает анализ и корректировку всех статей баланса общества до их рыночной стоимости, суммирование стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженностей. Данная методика является наиболее широко используемой при определении стоимости Общества и позволяет получить представление о финансово-экономическом состоянии общества. Данная методика в отчете рассматривается более подробно.

Обобщение практики применения методик затратного подхода к оценке позволило установить, что основные сферы их использования – это:

- оценка пакета акций Общества;
- оценка предприятий с высоким уровнем фондоемкости;
- оценка предприятий со значительными нематериальными активами и возможностью их выделения и оценки;
- оценка холдинговых или инвестиционных компаний (когда предприятие не получает прибыли за счет собственного производства);
- оценка Обществ, не имеющих ретроспективных данных о прибылях (или когда нет возможности определить перспективные денежные потоки Общества);
- оценка новых Обществ недавно зарегистрированных;
- оценка Обществ, сильно зависящих от контрактов (например, строительные организации) или не имеющих постоянной клиентуры;
- оценка Обществ, значительную часть активов которых составляют финансовые активы (ценные бумаги, дебиторская задолженность, денежные средства и пр.);

Приведенный выше список сфер использования методик затратного подхода к оценке Общества не является полным. Имеются и другие случаи, когда эти методики можно использовать, например, для согласования результатов оценки, полученных доходным и (или) сравнительным подходом.

Основное преимущество этих методик – все они основываются в большей части на достоверной информации о состоянии имущественного комплекса Общества и поэтому менее умозрительны. Основной недостаток – они не учитывают будущие возможности Общества в получении чистого дохода. Кроме того, некоторые методики, например методика чистых активов или ликвидационной стоимости, довольно сложны и трудоемки в практическом использовании и основаны на оценке стоимости активов Общества в гипотетических условиях их возможной продажи.

Исходя из вышеизложенного и учитывая цель проводимого анализа, для определения диапазона изменения стоимости 100% пакета акций Общества с помощью затратного подхода выбрана методика чистых активов, которая более подробно будет рассмотрена ниже.

5.2. Методика скорректированной балансовой стоимости (методика чистых активов предприятия)

Методика скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов предприятия) предполагает анализ и корректировку всех статей баланса предприятия, суммирование стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженностей. Эта методика расчета стоимости предприятий соответствует Международным принципам бухгалтерского учета и широко используется в настоящее время в так называемой нормативной оценке при определении стоимости чистых активов (нормативным документом является «Порядок определения стоимости чистых активов», утвержденный Приказом Минфина РФ №84н от 28.08.2014 г., изменения от 27.11.2020 № 286н).

Корректировка статей баланса в целях расчета стоимости предприятия заключается как в нормализации бухгалтерской отчетности, так и в пересчете статей актива и пассива баланса в цены 30.09.2022 г. (с учетом представленной информации).

Расчет чистых активов общества.

1. Суммируются статьи баланса предприятия:
 - остаточная стоимость нематериальных активов;
 - остаточная стоимость основных средств;
 - оборудование к установке;

- незавершенные капитальные вложения;
- долгосрочные финансовые вложения;
- прочие необоротные активы;
- производственные запасы;
- незавершенное производство;
- расходы будущих периодов;
- готовая продукция;
- товары;
- прочие запасы и затраты;
- товары отгруженные;
- расчеты с дебиторами;
- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам;
- краткосрочные финансовые вложения;
- денежные средства;
- прочие оборотные активы.

Итого активы предприятия:

2. Суммируются обязательства (задолженности) предприятия по пассиву баланса:

- целевое финансирование и поступления;
- арендные обязательства;
- долгосрочные кредиты банков;
- долгосрочные займы;
- краткосрочные кредиты банков;
- кредиты для работников;
- краткосрочные займы;
- расчеты с кредиторами;
- авансы, полученные от покупателей и заказчиков;
- расчеты с учредителями;
- резервы предстоящих расходов и платежей;
- прочие краткосрочные пассивы.

Итого пассивы предприятия:

3. Из суммы активов (итого по п.1) вычитается сумма пассивов (итого по п.2).

4. Пересчет статей актива баланса предприятия в текущие цены состоит:

- в определении остаточной восстановительной стоимости основных средств;
- в определении фактической текущей стоимости «незавершенного строительства»;
- в анализе и оценке долгосрочных финансовых вложений;
- в анализе и оценке по текущим ценам запасов, затрат и денежных средств;
- в анализе и определении текущей стоимости имеющихся у предприятия задолженностей.

5.3. Нормализующие корректировки были проведены по следующим направлениям:

- Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.09.2022 года основные активы составляют 1 729 145 тыс.руб.
- Наиболее весомой частью активов являются оборотные активы: основные средства – 38,98%, дебиторская задолженность – 27,12%, финансовые вложения – 14,46%.
- удельный вес основных статей баланса по данным финансовой отчетности на 30.09.2022 г. составляет:

Актив баланса		тыс.руб.	Удельный вес в активах Общества, %
Статья баланса	код строки	30.09.2022	
Основные средства	1150	674 078,00	38,98%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	100 443,00	5,81%
Отложенные налоговые активы	1180	23 339,00	1,35%
Прочие внеоборотные активы	1190	60 454,00	3,50%
Запасы	1210	68 295,00	3,95%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 285,00	0,48%
Дебиторская задолженность	1230	468 967,00	27,12%
Финансовые вложения	1240	250 000,00	14,46%
Денежные средства	1250	75 284,00	4,35%
Баланс	1600	1 729 145,00	100,00%

Как видно из таблицы особое влияние на стоимость оказывают три статьи: основные средства, дебиторская задолженность, финансовые вложения.

Для проведения анализа баланса на 30.09.2022 г. по каждой статье баланса представлены пояснения специалистов бухгалтерской службы Общества (Справка прилагается).

Оценка статьи баланса 1230 «Дебиторская задолженность»

Для целей оценочного исследования под дебиторской задолженностью понимают права (требования), принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным финансовым обязательствам покупателя (получателя), возникшим по тем или иным юридическим основаниям.

В соответствии с данным определением объектом оценки являются права требования погашения долга.

Стоит отметить следующие особенности дебиторской задолженности как объекта оценки:

- дебиторской задолженности присущ разрыв во времени, когда кредитор уже предоставил должнику имущество, средства и прочее в пользование, а должник эти средства не возвратил. В этот промежуток времени дебиторская задолженность отражает будущую выгоду, обеспечивающую способность прямо или косвенно создавать прирост денежных средств;

- дебиторская задолженность представляет собой ресурс, которым управляет хозяйствующий субъект. Причем права на выгоду или потенциальные услуги должны быть законны или иметь юридическое доказательство возможности их получения;

- Обе стороны обязательственных отношений могут реализовать свои экономические интересы посредством перемены лиц в обязательстве, так как юридически обязательства основаны на договоре, что влечет за собой ряд дополнительно необходимых оценочных процедур.

В процессе оценки дебиторской задолженности можно выделить два основных этапа:

- идентификация и классификация дебиторской задолженности, подлежащей оценке;
- расчет рыночной стоимости.

Согласно бухгалтерскому балансу дебиторская задолженность составляет 468 967 тыс.руб. по состоянию на 30.09.2022 г.

Вся дебиторская задолженность является текущей. Просроченной задолженности нет.

В то же время сформированы «резервы по сомнительным долгам» счет 63 (-398 461 тыс.руб.).

Анализ представленной расшифровки дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2022 г. показал, что большая часть дебиторской задолженности образовалась в 2022 году.

Незначительная сумма дебиторской задолженности переходит с 2020 – 2021 гг., но будет возвращена.

На основании вышеизложенного, данная статья баланса не меняется.

Сумма дебиторской задолженности на 30.09.2022 г. составляет 468 967 тыс.руб.

Оценка статьи баланса 1250 «Денежные средства»

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.09.2022 г. денежные средства составляют 75 284 тыс.руб.

Денежные средства в корректировке не нуждаются.

Оценка строки баланса 1210 «Запасы».

Статья баланса «Запасы» составляет 68 295 тыс.руб. на 30.09.2022 г., из них 6 759 тыс.руб. неснижаемый остаток.

Проведем анализ движения запасов в течение 2018, 2019 гг. (анализ движения запасов за 6 мес. 2020 г. не был представлен).

По мнению специалистов Общества показатели движения запасов в 2018-2020 гг. типичны для 2022 г.

Наименование показателя	Код	2018 г.	2019 г.
Запасы, в том числе:	1210	44 711	61 305
Сырье и материалы и другие аналогичные ценности	1211	44 388	60 922
Затраты в незавершенном производстве	1212	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	1213	-	-
Расходы будущих периодов	1214	307	314
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-

Движение ТМЦ за отчетный и предшествующий периоды

Наименование показателя	Код	Период	На начало года,		Изменение	На конец	
			тыс.руб.			тыс.руб.	
			себестоимость	поступления и затраты	Выбыло/оборот запасов		
					себестоимость	себестоимость	
Запасы - всего	5400	За 2019 г.	44 711	361 487	(344 893)	61 305	
	5420	За 2018 г.	39 578	184 257	(179 124)	44 711	
в том числе	5401	За 2019 г.	44 388	360 548	(344 014)	60 922	

сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	3а 2018 г.	39 222	183 621	(178 455)	44 388
незавершенное производство	5402	3а 2019 г.	-	-	-	-
	5422	3а 2018 г.	-	-	-	-
готовая продукция товар	5403	3а 2019 г.	16	352	299	69
	5423	3а 2018 г.	5	86	(75)	16
расходы будущих периодов	5404	3а 2019 г.	-	-	-	-
	5424	3а 2018 г.	-	-	-	-
	5405	3а 2019 г.	-	-	-	-
	5425	3а 2018 г.	-	-	-	-
	5406	3а 2019 г.	-	-	-	-
	5426	3а 2018 г.	-	-	-	-
	5407	3а 2019 г.	307	587	(580)	314
	5427	3а 2018 г.	351	550	(595)	307
	5408	3а 2019 г.	44 710	361 487	(344 892)	61 305
	5428	3а 2018 г.	39 578	184 257	(179 125)	44 710

Анализ движения запасов в 2018, 2019 гг. показал, поступившие запасы, в основном, расходуются в течение года. Пример 2019 года, поступило запасов на сумму 361 487 тыс.руб., израсходовано 344 893 тыс.руб. (95%). Оставшиеся запасы не оказывают существенной стоимости на рост запасов в целом.

По данным специалистов бухгалтерской службы Общества, практика расходования запасов с 2019 года по 30.09.2022 г. не изменилась.

Согласно учетной политике Общества, оценка материально-производственных запасов при внутреннем перемещении и списании на производство и в других случаях производится по средней себестоимости, исчисленной в отчетном периоде.

Неснижаемый остаток в течение короткого времени обновляется, существенного роста стоимости не происходит.

Балансовая стоимость запасов более приближена к их рыночной стоимости.

На основании проведенного анализа сложившейся производственной структуры, **скорректированная на 30.09.2022 г. стоимость строки баланса «Запасы»** представляется по отраженной стоимости в балансе, **составляет 68 295 тыс.руб.**

Оценка строки баланса 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.09.2022 г. величина налога составляет **8 285 тыс.руб.**

Согласно Письму Минфина РФ от 08.04.2002г. №16-00-14/125 «О включении налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в расчет чистых активов акционерного общества», «налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям должен включаться в расчет чистых активов акционерного общества».

Счет 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» предназначен для обобщения информации об уплаченных (причитающихся к уплате) организацией суммах налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, а также работам и услугам. Списание налога с данного счета производится в момент оплаты материалов (в случае предварительной оплаты материалов одновременно с их оприходованием) в дебет счета «Расчеты с бюджетом» по соответствующим субсчетам. При проведении проводки произойдет уменьшение кредиторской задолженности на балансовую величину НДС по приобретенным ценностям. Таким образом, **данная величина не нуждается в корректировке.**

Оценка статьи 1170 «Долгосрочные финансовые вложения».

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.09.2022 г. величина долгосрочных финансовых вложений составляет **100 443 тыс.руб.**

Согласно представленной справке АО «Тулагорводоканал» договоры вложений отражены на данной строке баланса. Возврат денежных средств согласно договора не нарушается.

Начисленные проценты составляют 3 381 тыс.руб.

Скорректированная на 30.09.2022 г. стоимость строки баланса «Долгосрочные финансовые вложения» составляет 103 824 тыс.руб.

Оценка статьи 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.09.2022 г. величина прочих внеоборотных активов составляет **60 454 тыс.руб.**

Согласно представленной справки АО «Тулагорводоканал» сумма незавершенного строительства отражается на счете 08.3 и по строке 1190 Прочие внеоборотные активы.

Незавершенное строительство (техническое присоединение) и отдельно раздел «Незавершенное строительство» на сумму 6 378 тыс.руб. (начало декабрь 2021, май 2022)

Наименование объекта	Дата начала строительства	Планируемая дата ввода в эксплуатацию	Сумма вложений, руб.
Модернизация АИИС КУЭ 000001604	07.12.2021	1 кв. 2023 г.	2 280 670,00

Строительство центра обслуживания населения ул.Демидовская плотина, 8 000001620	26.05.2022	3 кв. 2023 г.	1 001 241,31
Реконструкция системы водоснабжения Медвенско-Осетровского в/з, 2 этап (дог.№ 310322/1)	07.12.2021	2023 г.	3 096 000,00
Итого:			6 377 911,31

Экономические процессы, инфляция, влияют на стоимостные показатели.

Принимается в расчетах:

- вложения в незавершенное строительство за 1 год до даты оценки не корректируются в стоимости отраженной в бухгалтерском учете;
- вложения в незавершенное строительство более года до даты оценки увеличиваются на индекс изменения рыночных цен коммерческой недвижимости;



Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за аналоговый период без учета местоположения рассчитаны на квартал по данным опубликованным в сети интернет с учетом п. 1 статьи 17 закона о торговле и аренде объектов в Российской Федерации за городом в Москве

Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА			
	Торговая помещений и зданий	Офисных помещений и зданий	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговая помещений и зданий	Офисных помещений и зданий	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий
01.07.2022	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.02	1.01	1.01
01.01.2022	1.02	1.01	1.02	0.98	1.01	0.98	1.01	0.99
01.07.2021	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
01.01.2021	1.01	1.00	1.00	0.99	1.01	1.01	1.00	1.01
01.07.2020	0.99	0.97	0.96	0.97	0.96	0.91	0.96	0.97
01.01.2020	1.01	1.00	1.01	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02

<https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti>

Сведения о незавершенном строительстве АО «Тулагорводоканал» по состоянию на 30.09.2022 г.

Наименование объекта	Дата начала строительства	Планируемая дата ввода в эксплуатацию	Сумма вложений, руб.	Индекс изменения	Нормализованная стоимость, руб.
1. Незавершенное строительство (техническое присоединение) 000001242					
Строительство сети канализации по дог.№31/21-К (ТехПрис) по ул.Щегловская засека, д.31, 59 000001443	31.12.2019	4 кв. 2022 г.	41 144 831,11	0,979	40 280 790,00
Строительство сети водоснабжения дог.№443/20-В (ТехПрис) п.Горелки, ул.Большая («Пряничная слобода») 000001444	04.02.2021	1 кв. 2023 г.	2 613 791,04	0,999	2 611 177,00
Строительство сети водоотведения дог.№443/20-К (ТехПрис) п.Горелки, ул.Большая («Пряничная слобода»)	04.02.2021	1 кв. 2023 г.	1 673 659,38	0,999	1 672 497,00
Итого:			45 432 281,53		44 564 464,00

в тыс.руб. – 44 564 (незначительное снижение стоимости)

4 объекта незавершенного строительства не меняют свою стоимость на дату оценки:
2 741 + 10 + 130 + 119 = 3 000 тыс.руб.

Итого:

- стоимость незавершенного строительства составила: 44 564 + 3 000 + 6 378 = 53 942 тыс.руб.

Дополнительно учитывается на ст.1190 (данные Заказчика):

Прочие (до 10 тыс.руб.) - 88 982,74 руб.

Подлежащие списанию на финансовый результат в декабре 2022 г. – 544 404,67 руб.

Оборудование в монтаже – 3 394 918,00 руб.

Оборудование к установке – 3 679 089,11 руб.

Расходы будущих периодов (лицензии на водопользование) 402 631,32 руб.

Таким образом, скорректированная на 30.09.2022 г. стоимость строки баланса «Прочие внеоборотные активы» составляет 62 052 тыс.руб.

Оценка строки баланса 1240 «Финансовые вложения»

На данной строке баланса отражены депозитные вложения. Рост депозитных вложений незначителен.

Данная строка баланса не корректируется, сумма 250 000 тыс.руб.

Оценка статьи баланса 1520 «Кредиторская задолженность»

Согласно балансу АО «Тулагорводоканал» на 30.09.2022 г. кредиторская задолженность составляет 899 838 тыс.руб.

Согласно письму представлена расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2022 г. в приложении к письму вся кредиторская задолженность является текущей. Просроченной задолженности нет.

Анализ показал, что размер кредиторской задолженности сохраняется. В то же время задолженность по налогам и сборам уменьшилась.

Штрафные санкции и иные начисления отсутствуют.

Скорректированная стоимость кредиторской задолженности может значительно отличаться от балансовой, если оцениваемое Общество получило право на реструктуризацию задолженности в бюджет и внебюджетные фонды. Однако, согласно представленным данным, реструктурированная задолженность по налогам и платежам у Общества отсутствует, и вся задолженность по платежам в бюджет является текущей.

Таким образом, скорректированная на 30.09.2022 г. кредиторская задолженность составляет 899 838 тыс.руб.

Дополнительно у Общества имеются обязательства:

- отложенные налоговые обязательства – 44 966 тыс.руб. – ст.1420
- оценочные обязательства – 27 276 тыс.руб. – ст.1540
- прочие обязательства – 39 506 тыс.руб. – ст.1550

По состоянию на отчетную дату **у Общества отсутствуют долгосрочные оценочные обязательства.**

Краткосрочные оценочные обязательства по состоянию на 30.09.2022 г. включают в себя резерв на выплату отпускных работникам общества.

По данным Общества дополнительные штрафные обязательства отсутствуют.

Оценка строки баланса 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Статья баланса «Отложенные налоговые обязательства» на 30.09.2022 г. составляет **44 966 тыс.руб.**, выполняется по оплате своевременно. **Данная статья баланса не корректируется.**

Оценка строки баланса 1540 «Оценочные обязательства»

Статья баланса «Оценочные обязательства» на 30.09.2022 г. составляет **27 276 тыс.руб.** остается без изменений. Отпускные средства рассчитываются по плану в течение года.

Данная статья баланса не корректируется.

Оценка строки баланса 1550 «Прочие обязательства»

Статья баланса «Прочие обязательства» на 30.09.2022 г. составляет **39 506 тыс.руб.** остается без изменений (данные Заказчика).

Данная статья баланса не корректируется.

Сумма всех обязательств составляет – 1 011 586 тыс.руб.

Оценка статьи баланса 1150 «Основные средства»

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию (независимо от даты начала и окончания государственной регистрации прав собственности на них).

Согласно учетной политике Общества, активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и доведением основных средств до состояния, пригодного к использованию.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- земельные участки.

Амортизация ОС:

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

(Основание: п.33 ФСБУ 6/2020)

Инвестиционная недвижимость, которую Общество должно учитывать по переоцененной стоимости, не подлежит амортизации (п.28 ФСБУ 6/2020).

Общество начисляет амортизацию вне зависимости от фактического использования основного средства (при длительных простоях или консервации).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п.35 ФСБУ 6/2020)

По состоянию на 30.09.2022 г. на балансе АО «Тулагорводоканал» числятся основные средства, стоимость которых составляет

Виды основных фондов	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс.руб.
основные фонды, в т.ч.:	1 052 580	673 073
здания	92 115	60 229
машины и оборудование	267 090	73 134
транспорт	77 933	33 191
сооружения	564 789	459 815
производственный инвентарь	960	66
Офисное оборудование	3 278	223
земельный участок	46 415	46 415

Проанализировав состав основных средств, Оценщик определил для расчета две укрупненные группы:

- недвижимое имущество
- движимое имущество

Разделение на две укрупненные группы связано, прежде всего, с принадлежностью к определенному виду, а также с методами, выбранными для определения стоимости по рыночным ценам.

Укрупненные группы в дальнейшем разбивались на более мелкие однородные группы.

По данным Заказчика, оценщик установил, что АО «Тулагорводоканал» не проводил переоценку стоимости основных средств после 01.01.1997 г.

Оценщиком был проведен анализ результатов и расчет стоимости основных средств с целью сопоставления и выявления степени отклонения (прироста/снижения) величины рыночной стоимости за прошедшие годы с даты предыдущей переоценки. По группам основных средств установлен коэффициент увеличения/уменьшения общей стоимости.

В данном Отчете приводятся примеры проведенных Оценщиком расчетов по отдельным представителям укрупненной группы с указанием величины отклонения (прироста/снижения) вновь рассчитанной рыночной стоимости от предыдущего значения рыночной стоимости, определяется расчетный ориентир стоимости ОС по каждой группе.

Ликвидность вторичного рынка собственности, подобной оцениваемой, низка, при этом количество сделок купли-продажи с сопоставимым имуществом ограничено. Высокая монопольность бизнеса. Поэтому в расчетах имущества АО «Тулагорводоканал» (здания, сооружения и передаточные устройства, производственный и хозяйственный инвентарь, оборудование) применяется затратный подход. По некоторым группам – сравнение продаж (оценка основных средств проводится методом массовой оценки, укрупненными блоками).

Классификация основных средств по группам

1. Здания:

- здания основного производства - общая пл. 8 975,16 кв.м., в кол-ве 29, из них:
- здания административные - общая пл. 3463,3 кв.м.
- здания производственные – 5511,86 кв.м.

2. Сооружения основного производства – балансовая ст-ть – 564 789 тыс.руб., остаточная стоимость 459 815 тыс.руб. в кол-ве 86 ед.;

3. Машины и оборудование - балансовая ст-ть -267 090 тыс.руб., остаточная стоимость – 73 134 тыс.руб., в кол-ве 537 ед.

4. Производственный и хозяйственный инвентарь - балансовая ст-ть – 960 тыс.руб., остаточная стоимость – 60 тыс. руб., в кол-ве 10 ед.

5. Земельные участки – балансовая ст-ть – 46 415 тыс.руб., в кол-ве 12 ед.;

6. Другие виды основных средств – балансовая ст-ть – 3 278 тыс.руб. (включая офисное оборудование), остаточная стоимость 223 тыс.руб., в кол-ве 12 ед.;

7. Транспорт – балансовая ст-ть – 77 933 тыс.руб., остаточная стоимость – 33 191 тыс.руб., в кол-ве 79 ед.;

5.4. Определение стоимости имущества АО «Тулагорводоканал»

5.4.1. Описание подходов к оценке

Традиционно при оценке применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При правильном использовании максимума рыночной информации стоимости, полученные различными подходами приблизительно равны между собой. Однако на практике часть рыночной информации является недоступной по причине конфиденциальности. Поэтому результаты оценки различными подходами очерчивают границы обоснованной рыночной стоимости и являются лишь предварительными результатами.

1. Сравнительный подход, согласно ФСО №7 (пункт 22). Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

2. Доходный подход, согласно ФСО №7 (пункт 23). Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. При оценке имущества, применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов. Результатом анализа при доходном подходе является арендная ставка, как основной источник дохода.

3. Затратный подход, согласно ФСО № 7 (пункт 24)

Затратный подход по определению основан на принципе добавочной продуктивности, состоящем в том, что, вкладывая средства в поддержание здания в рабочем состоянии, собственник ожидает получения дохода. Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, т.к. затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается, прежде всего, объектов доходной недвижимости.

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

4. Методы определения стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендации - земельной ренты) (принцип ожидания).

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

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, с учетом следующих особенностей.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. N 568-р.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. N 568-р.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости земельного участка рекомендуется использовать положения 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Согласно рекомендаций, Оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются Оценщиком.

При определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р).

Для движимого имущества, входящего в состав оцениваемых основных средств, стоимость создания (СС₀) рассчитывается либо методом «расчета по цене однородного объекта», либо методом «анализа и индексации балансовой стоимости» (массовая оценка).

Распространенным случаем в практике оценки бизнеса является задача оценить стоимость большого количества машин и оборудования. Оценка с целью деления доли в уставном капитале, переоценки основных фондов предприятия и соответственно изменения налогооблагаемой базы, отчуждения собственности по тем или иным мотивам - вот тот перечень случаев, когда требуется именно массовая оценка машин и оборудования.

В книге «Практика оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией дэн, профессора М.А.Федотовой. М.: «Финансы и статистика», 2005:

Массовая оценка в методологическом отношении не является каким-то исключением, она опирается на те же принципы и подходы, что и обычная единичная оценка. При массовой оценке также устанавливаются цель и дата оценки, состояние готовности и местоположение оцениваемых объектов, исходя из которой определяются признаки оцениваемой рыночной стоимости. Чтобы обеспечить достоверность итогового результата, стремятся выполнить дублирующие расчеты стоимости методами разных подходов.

Массовая оценка характеризуется следующими особенностями, отличающими ее от традиционной единичной оценки.

1. Объектами оценки служат группы однородных единиц машин и оборудования, поэтому центральное положение в ходе оценки занимают работы по формированию таких однородных групп из предложенного списка.
2. Методами статистического анализа выявляют общие закономерности связи стоимости и влияющих факторов, которые действительны для всех объектов имущества, попавших в однородную группу.
3. Выявленные в каждой группе закономерности математически моделируют путем применения обоснованных индексов-дефляторов, либо разработкой факторно-стоимостных моделей, либо обоснованием и использованием отраслевых коэффициентов, удаленных показателей стоимости и других средних групповых показателей.
4. В ходе оценочной процедур могут выполняться проверочные расчеты для отдельных объектов-представителей по каждой однородной группе с целью внесения корректировок в полученные средние групповые результаты.

5. Работа с большими списками в автоматизированном режиме предполагает обязательное использование компьютерных средств и технологий с применением таких операций, как сортировка, фильтрация, ранжирование, обмен данными и др.

В настоящее время можно отметить два следующих основных метода массовой оценки машин и оборудования: метод построения факторно-стоимостных математических моделей и метод индексации первоначальной (восстановительной) балансовой стоимости.

Основной метод при определении стоимости являлся метод «Анализа и Индексации балансовой стоимости». Для определения коэффициентов изменения стоимости принята методика государственного комитета Российской Федерации по статистике, используемая при переоценке основных средств и нематериальных активов бюджетных учреждений в 2003 году с расчетом коэффициентов на дату оценки (метод индексации балансовой стоимости).

Метод индексации балансовой стоимости

В основе метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) восстановительную стоимость на дату оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость по результатам последней переоценки.

С позиции теории оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают путем умножения балансовой (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс:

$$S = Sp \times Iкор,$$

где Sp – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);
 $Iкор$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Федеральная служба государственной статистики (Росстат) регулярно публикует в своих изданиях годовые цепные индексы цен на продукцию машиностроения и других отраслей промышленности, показывающие изменение цен за год по отношению к 31 декабря предшествующего года. Цепные ценовые индексы нетрудно пересчитать в базисные индексы путем их последовательного перемножения. Ниже в таблице приведены годовые цепные индексы цен на продукцию машиностроения по данным Росстата за последние 26 лет и на их основе рассчитаны годовые базисные индексы по отношению к 31 декабря 1996 г. В конкретном случае, цепные индексы построены на основе данных ЦБ, по годовой инфляции.

Начало расчета – 1996 г.

Дата	Годовой базисный индекс	Коэф-т роста
1996	10144,10	
1997	11026,64	16,04
1998	14246,42	12,41
1999	21312,64	8,30
2000	27260,18	6,49
2001	30199,16	5,86
2002	35363,21	5,00
2003	39313,28	4,50
2004	44944,93	3,93
2005	49614,71	3,56
2006	54804,41	3,23
2007	62444,14	2,83
2008	73990,06	2,39
2009	76742,49	2,30
2010	81807,49	2,16
2011	88270,29	2,00
2012	93566,5	1,89
2013	98712,7	1,79
2014	104635	1,69
2015	118132,915	1,50
2016	124512,1	1,42
2017	127624,9	1,39
2018	132729,891	1,33
2019	140030	1,26
2020	146905,5	1,20
2021	159230,9	1,11
30.09.2022	176841,8	1,00

В этой же таблице показаны годовые приросты базисного индекса в пределах каждого года с учетом инфляции. Базисный ценовой индекс на дату оценки рассчитывается следующим образом:

$$I(m.g)_{оц} = I(12г-1)_{оц} + t(g)_{оц} \times n(g)_{оц},$$

где $I(12г-1)_{оц}$ – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором проводится оценка;

$t(g)_{оц}$ – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда проводится оценка;

$n(g)_{оц}$ – номер месяца в дате оценки.

Вывод:

На данном этапе поставлена задача - определить рыночную стоимость имущества АО «Тулагорводоканал» (основные средства), так как объем выполняемых работ велик, в расчетах, для движимого имущества, применяются методы массовой оценки.

При оценке, в соответствии с общепринятыми нормами, были проанализированы все три подхода определения стоимости объектов (затратный, доходный, сравнительный).

В результате анализа Оценщик пришел к следующему заключению:

- земельные участки определяются по рыночной стоимости сравнительным подходом (объем информации предложений на продажу достаточен), затратный и доходный подходы не применяются из-за ограниченности информации;
- здания определяются методом сравнительного подхода (справочно, затратным подходом определяется стоимость 1 кв.м. основного здания для сравнения с результатами сравнительного подхода);
- транспортные средства определяются методом сравнения с ценами предложения. Справочно: для расчета применен метод индексации;
- сооружения определяются одним подходом – расчет стоимости по коэффициенту роста (учитывая специфику объектов оценки, специализированная недвижимость, ФСО №7);
- машины и оборудование, производственный инвентарь, офисное оборудование определяются одним подходом – затратным (индексация балансовой стоимости), метод массовой оценки;
- имущество с остаточной стоимостью 0,00 руб. определяется исходя из предположения, что техническая способность имущества функционировать 1 год согласно Акту технического осмотра специалистов общества (принцип вклада).

Офисное оборудование имеет существенное моральное устаревание. Проведенный анализ показал, что стоимость вычислительной техники в течение 4-5 лет снижается до 2% от начальной стоимости, поэтому принимается допущение - оценить стоимость офисного и производственного инвентаря по остаточной стоимости.

5.4.2. Определение рыночной стоимости земельных участков.

Перечень земельных участков АО «Тулагорводоканал»:

№ п/п	Инвентарный номер	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Дата поставки на баланс	Стоимость приобретения	Реквизиты, правоустанавливающие документы
1	999721	г.Тула, Центральный район, п. Победа, ул. Октябрьская, пос. Скуратовский, дом 7, на земельном участке расположен объект недвижимости: административное здание, адрес объекта: г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский, дом 7 (лит.А)	71:30:090402:504	3855+22	26.07.2013	2171213,10	№71-71-01/113/2013-112 от 26.07.2013
2	999722	г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский, дом 7, на земельном участке расположен объект недвижимости: нежилое здание (мастерские), адрес объекта: г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский, дом 7 (лит.Б)	71:30:090402:503	255	26.07.2013	143621,10	№71-71-01/113/2013-111 от 26.07.2013
3	999690	Тульская область, Веневский район, д. Анишино, насосная стан-	71:05:050105:326	1898	07.03.2013	43257,90	№71-71-05/001/2013-499 от 07.03.2013

		ция 1-го подъема, артезианская скважина № 34					
4	999689	Тульская область, Веневский район, д. Анишино, насосная станция 1-го подъема, артезианская скважина № 33	71:05:050105:327	1558	07.03.2013	38195,89	№71-71-05/001/2013-498 от 07.03.2013
5	999667	Тульская область, Веневский район, деревня Анишино, гидротехническое сооружение, артезианская скважина № 35	71:05:050105:322	900	28.11.2012	186426,00	№ 71-71-05/020/2012-175 от 16.11.2012
6	999830	Тульская обл, Ленинский район, сельское поселение Фёдоровское	71:14:040306:241	3600	13.12.2013	57573,60	№71-71-01/167/2013-744 от 13.02.2013
7	999395	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	71:30:010201:254	305±18	31.07.2008	1227551,81	№71-71-01/049/2009-087 от 18.12.2009
8	0106256	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	71:30:010201:255	1551	31.07.2008	5894528,97	№71-71-01/049/088 от 18.12.2009
9	0106253	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Демидовская плотина	71:30:030101:1035	25884±56	31.07.2008	36260471,15	№71:30:030101:1035-71/001/2017-1 от 28.12.2017
10	1000317	Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский	71:14:040401:2377	302±6	29.03.2019	51129,34	№71:14:040401:2377-71/001/2019-2 от 10.04.2019
11	1000316	Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский	71:14:040401:2454	1051±11	29.03.2019	150655,41	№71:14:040401:2454-71/001/2019-2 от 10.04.2019
12	1000805	Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, д.Медвенка (под ВНС)	71:14:020601:1956	625	11.07.2022	190 438,33	-
Итого						46 415 062,60	

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Предполагаем, что по виду разрешенного использования земельные участки отвечают критериям наилучшего и эффективного использования.

Земельные участки, являющиеся собственностью АО «Тулагорводоканал», используются не только выполняя коммерческую составляющую, но и важную, социальную.

Рынок земли в г.Туле и Тульской области.

Собственниками земельных участков в Тульской области является Правительство Тульской области, муниципалитеты, физические и юридические лица.

Рынок земли в г.Туле и Тульской области постепенно набирает активность. В связи с принятием «Земельного кодекса РФ» и увеличением спроса на коммерческую недвижимость активизировался рынок земельных участков. Имеются предложения на продажу земельных участков для строительства жилых домов и коммерческой недвижимости.

Кадастровое разграничение земельных участков формирует первичное определение стоимости недвижимости.

Земельные участки, представленные к оценке, относятся к категории земель населенных пунктов и предназначены для размещения в основном объектов промышленного назначения.

5 земельных участков размещены в г.Тула, они определяют основную площадь – 77% общей площади земельных участков.

Местоположение земельных участков имеет среднюю коммерческую привлекательность.

Для определения стоимости земельных участков, расположенных в г.Туле и Тульской области, проведен анализ предложений по продаже, с учетом экономической ситуации на рынке недвижимости, в 2020 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость 1 кв.м., руб.	Характеристика земельного участка	Источник информации
1	Тульская область, г.Тула, Алексинское шоссе, д.34	1133,0	Продам земельный участок площадью 60 сот., промышленного назначения, с расположенным на нем козловым краном (г/п 10 тн, хорошее рабочее состояние), участок в собственности, территория заасфальтирована, огорожена, охраняется, въезд с М2. Цена продажи 6 800 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/14367312
2	Тульская область, г.Тула, ул.Железнодорожная	916,7	Продам земельный участок площадью 60 соток, промназначения, имеется водонапорная башня, все коммуникации по границе участка, круглосуточный подъезд. Цена продажи 5 500 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-264904266
3	Тульская область, с.Алешня	185,7	Продается земельный участок, промназначения, 7 га, ком-ции: эл-во, вода, газ по границе, подъезд асфальт-н. Торг. Цена продажи 13 000 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/9050740
4	Тульская область, Веневский район, МО Гурьевское, п.Васильевский	149,0	Продам земельный участок площадью 144 соток, промназначения, трансформатор 10/0,4 квт, участок ровный, ком-ции: эл-во, вода, Цена продажи 2 150 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-184947438
5	Тульская область, Веневский район, п.Васильевский	153,58	Продам земельный участок промназначения, площадью 140 соток, трансформатор 10/0,4 квт, участок ровный, ком-ции: эл-во, вода, Цена продажи 2 150 000 руб.	https://tula.cottage.ru/objects/site/2631983.html
6	Тульская область, г.Суворов, ул.Черепетская	167,0	Продам земельный участок промназначения, площадью 81 соток, ком-ции: эл-во, вода, газ по границе. имеется арт скважина 40 м. Цена продажи 1 350 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-suvorov-255790067
7	Тульская область, д.Берники, трасса Р-132	116,0	Продается земельный участок, площадью 15,5 га., назначение: земли нас.пунктов открытого хранения и придорожный сервис, имеется водоснабжение, эл-во по границе Цена продажи 18 000 000 руб.	https://tula.cian.ru/sale/commercial/213643748/
8	Тульская область, г.Венев	40,00	Продается земельный участок, площадью 146 сот., назначение: промышленное, складское, торговое, энергетика, связь и др. ком-ции: вода, электричество отсутствует Цена продажи 590 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-2255598291
9	Тульская область, г.Тула, Одоевское шоссе	1316,0	Продается земельный участок, площадью 37 сот, разреш. использование: для размещения админ.зданий, ком-ции: вода, электричество, газ рядом. Цена продажи 4 870 000 руб.	https://www.avito.ru/tula/zemelye-uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_1949757602
10	Тульская область, г.Тула, п.Горелки, ул.Большая, д.17	1350,0	Продается земельный участок, площадью 100 сот, разреш. использование: для экспл.-ции транспортного цеха, ком-ции: вода, электричество, газ по границе. заезд асфальтирован, используется под стоянку. Цена продажи 13 500 000 руб.	https://100realt.ru/tula/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-posyolok-gorelki-bolshaya-ul-17-7561050
11	г.Тула, кад.№: 71:30:060704:450	810,0	Продам земельный участок промназначения, площадью 37 соток, ком-ции по границе участка (эл-во, вода, газ). Ровный, обнесен забором Цена продажи 2 999 999 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-2556966797

Регионы России по росту цен на земельные участки весной 2022 года

Аналитики по недвижимости определили регионы России с максимальным ростом на землю за 1 сотку. На апрель 2022 года средняя стоимость 1 сотки по России составляет 44 867 рублей, а годовой прирост составил 20%. Только в нескольких регионах России цены на земельные участки упали в цене за прошедший год.

Средняя цена земельных участков (за сотку) в регионах России в апреле 2022 года

Город	Средняя цена, руб. за сотку в апреле 2022 года	Изменение цены за год (с апреля 2021 по апрель 2022 года)
В среднем по России	44 867	20%
Тульская область	26 733	8%

<https://ultramodern-home.ru/2022/05/regiony-rossii-po-rostu-cen-na-zemelnye-uchastki-vesnoj-2022-goda/>

Информация о предложениях по продаже земельных участков в г.Туле в 2022 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость 1 кв.м., руб.	Характеристика земельного участка	Источник информации
1	Тульская область, г.Тула, ул.Железнодорожная	917,0	Земельный участок площадью 60 сот., промышленного назначения. Круглосуточный доступ, на участке: водонапорная башня, все остальные коммуникации по границе участка Цена продажи 5 500 000 руб.	https://rosndv.ru/tula/zemelnij-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-60-sot-na-prodazhu-v-tule-737112.html
2	Тульская область, Новотульская ул., 10а, Пролетарский р-н, г.Тула	825,0	Земельный участок площадью 120 сот., промышленного назначения. На территории здание пл.97 кв.м., территория огорожена бетонным забором. Электричество на территории, газ рядом. Цена продажи: 9 900 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-1651987888
3	г.Тула, Тульская область, Одовское шоссе	1 216,0	Земельный участок площадью 0,37 га, промышленного назначения (для строительства офисных, складских помещений и т.д.), вблизи з-да Балтика. Хорошее расположение и подъезд. Цена продажи: 4 500 000 руб.	https://rosndv.ru/tula/zemelnij-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-37-sot-na-prodazhu-v-tule-1398541.html
4	Тульская область, г.Тула, Центральный ТО, ул.Овражная	750,0	Земельный участок площадью 20 сот., промышленного назначения. Плотный автомобильный трафик, подходит для объектов с автомобильным бизнесом. Цена продажи: 1 500 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/46445582
5	Тульская область, г.Тула, Зареченский ТО, Хомяковское шоссе	1 100,0	Земельный участок площадью 30 сот., промышленного назначения. Под строительство складского помещения, 1-я линия, есть ж/д подъезд. На территории з/у: электросети и водопровод, газ перед границей уч-ка, городские теплосети. Отличная транспортная доступность. Цена продажи: 3 300 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/34484616
6	Тульская область, г.Тула, Пролетарский ТО, Веневское шоссе	842,0	Земельный участок площадью 190 сот., промышленного назначения, КН№ 71:30:030906:688. Все коммуникации (газ, свет, вода). Цена продажи: 16 000 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/16606260
7	Тульская область, г.Тула, Зареченский ТО, Железнодорожная ул., 60	1 395,0	Земельный участок площадью 76 сот., земли населенных пунктов (комплекс зданий, строений, сооружений автотранспортного назначения), КН№ 71:30:010607:290. 250 м от Алексинского ш., подъезд асфальтированный, участок огорожен. На уч-ке: бетонный фундамент (старый), колодец и канализация, электричество, водоснабжение. Газ по границе уч-ка. Цена продажи: 10 600 000 руб.	https://tula.cian.ru/sale/commercial/280352674/

Информация о предложениях по продаже земельных участков в Тульской области в 2022 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость 1 кв.м., руб.	Характеристика земельного участка	Источник информации
1	Тульская область, мо Тула, д.Барсуки, Хрущево	120	Земельный участок площадью 450 сот., промышленного назначения. Цена продажи 5 400 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-hrushevo-3036807753
2	Тульская область, М-4 Дон, 154-й км, Венев	195	Земельный участок площадью 200 сот., промышленного назначения (Объекты дорожного сервиса), КН [№] 71:05:060101:1093.Трафик космический. По границе: газ, электричество, возможно строительство газовой заправки. Цена продажи 3 900 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-4889708276
3	Тульская область, Веневский р-н, с.Хавки	115	Земельный участок площадью 338 сот., промышленного назначения. Асфальтированная дорога до участка. Свет, вода по границе уч-ка От М4 3,5 км до уч-ка, въезд удобный, 4 км от г.Венев, от МКАД 140 км. Цена продажи 3 900 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-3153267471
4	Тульская область, М-4 Дон, 153-й км, Венев	198	Земельный участок площадью 202 сот., промышленного назначения (Объекты дорожного сервиса), КН [№] 71:05:060201:411. По границе газ, электричество. Цена продажи 4 000 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-4928320236
5	Тульская область, Суворов	129	Земельный участок площадью 81 сот., промышленного назначения (для предприятия), КН [№] 71:18:030102:15. Удобный подъезд, огороженный. Все коммуникации. На участке есть артскважина, подстанция за забором, газ на границе, канализация на уч-ке. Цена продажи 1 050 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-suvorov-4094481115
6	Тульская область, мо Тула, д.Барсуки, ул.Октябрьская	300	Земельный участок площадью 150 сот., промышленного назначения, с забором, плиты, асфальт не везде, на расстоянии 700 м трасса М2. Цена продажи 4 500 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-barsuki-2117935047
7	Тульская область, Суворов	194	Земельный участок площадью 25 сот., промышленного назначения, с водой, своя береговая линия. Очень интересное место, городской пляж. КН [№] 71:18:030101:21 Цена продажи 500 000 руб.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-suvorov-4094583310

Анализ степени ликвидности объекта оценки

Сроки продажи объекта недвижимости напрямую зависят от степени ее ликвидности. Понятие ликвидности подразумевает, прежде всего, возможность его продажи в наиболее сжатые сроки, востребованность данного вида товара на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реального состояния этого объекта.

Принято считать, что ликвидность объектов недвижимости выше в том случае, если требуется небольшой срок времени на продажу данного объекта.

В настоящее время наиболее ликвидными объектами коммерческой недвижимости остаются торгово-офисные здания и помещения, расположенные на центральных улицах населенных пунктов. Наименее ликвидными являются объекты производственно-складской недвижимости. Не секрет, что производственно-складские базы продаются очень длительный период времени.

Конечно же, в первую очередь, ликвидность объекта недвижимости зависит от ее оптимально заявленной стоимости. Явно завышенная цена будет очень сильно тормозить скорость продажи объекта недвижимости.

При оценке объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса, отмеченная полученная ликвидность показывает решение при анализе и выборе активного, неактивного рынка в сравнительном подходе по объектам недвижимости.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Сегодня рынок земли в Тульской области имеет среднюю активность, цены относительно стабильны. Для того, чтобы продать земельный участок по приемлемой цене в условиях конкуренции, по оценкам специалистов АН «Ваш дом», АН «ТвинСервис», требуется 6-8 месяцев для рассмотрения и анализа альтернативных вариантов сделок.

Застроенный земельный участок продается, как правило, с улучшениями (здания, сооружения) – это усложняет продажу.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2022-goda>

Ликвидность земельных участков промышленности имеет средний срок 11 месяцев.

На основании анализа местоположения объекта оценки, анализа параметров оцениваемого имущества и анализа рынка коммерческой недвижимости можно сделать вывод, что оцениваемый объект имеет примерный срок реализации 11 месяцев и, соответственно, оценивается как объект с низкой ликвидностью, так как объекты недвижимости имеют специализированный характер – рынок неактивный.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендации - земельной ренты) (принцип ожидания).

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

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его¹ целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого

использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р) при определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки.

По результатам проведенного анализа использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владеют оценщики, для определения рыночной стоимости было принято решение об использовании одного подхода: сравнительного, так как на рынке земли имеется необходимое количество предложений по продаже земельных участков.

Доходный и затратный подходы при оценке земельного участка не применяются. Выделить доход на земельный участок практически невозможно (не корректно).

Данных по аренде подобных земельных участков производств не найдено, поэтому, стоимость земельных участков определяется с использованием методов сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- * подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- * определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- * сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- * приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скапп}}$$

где V - рыночная стоимость земельного участка;

S - площадь земельного участка (кв.м.);

$V_{\text{скапп}}$ - скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Анализ факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка

В оценочной практике, как правило, выделяют следующие факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков коммерческого назначения:

1) Передаваемые права. Юрисдикция объекта играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта оценки, а, соответственно, и цену продажи.

2) Дата предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, в зависимости от ситуации на рынке

3) Местоположение. Так, в зависимости от назначения, удаленность от центра города, крупных магистралей, удобство подъездных путей, местонахождение вблизи курортной зоны оказывают влияние на стоимость участка.

4) Коммуникации. На стоимость земельного участка оказывает существенное значение наличие основных коммуникаций, согласований на их подведение, а также физическая возможность оснащения коммуникациями.

5) Площадь. Как правило, при продаже больших площадей, делается скидка на стоимость сотки, таким образом, наблюдается обратно пропорциональная зависимость.

На основе сравнения влияния ценообразующих факторов на объекты оценки и их аналоги были выявлены различия, которые должны быть учтены при расчете средневзвешенной стоимости единицы сравнения объекта. Учет этих различий производится путем применения корректировок к первоначальным ценам аналогов.

Проанализированная информация о рынке недвижимости Тульской области по состоянию на 20 сентября 2022 года в силу своей недостаточности, не позволяет формализовано рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов, за исключением поправки на площадь.

В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочнике (Справочник оценщика недвижимости – 2022. Часть 2. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022.) (далее – Справочник).

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

В Справочнике выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на торг») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов) должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в Справочнике, за исключением «поправки на состояние отделки» и «тип сдаваемой недвижимости» определены отношением стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 1. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента.

Объект оценки	Аналог	Значение корректировки k_i
Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	P_i
Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	$1 / P_i$

P_i – поправочный коэффициент по Справочнику для i -го ценообразующего фактора.

Следует также отметить, что оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешность, обычно используется понижающая процентная корректировка. Так, значения **корректировок на торг** были определены с помощью данных Справочника (с.294) и представлены ниже в виде таблицы. (Ввиду того, что все корректировки, применяемые к аналогам объекта оценки, представлены в виде коэффициентов, «скидка на уторгование», представленная в Справочнике в процентном виде, для целей упрощения и повышения «прозрачности» расчета была также переведена в числовое значение коэффициента.).

Таблица 2. Скидка на торг. Неактивный рынок

Справочник «Оценка недвижимости 2022. Земельные участки. Часть II. Полное издание (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% - 24,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (оффис-торговую)	15,7%	9,2% - 22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% - 28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3% - 22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,1%	7,6% - 19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	16,3%	11,7% - 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% - 24,3%

В случае если с момента выставления объекта-аналога на продажу до даты оценки прошло не более 6 месяцев, **корректировка на изменение цены во времени** не применяется. Шесть месяцев обосновывается требованиями ФЗ 135 Ст.12 считать итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с ним или даты представ-

ления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, т.е. предполагается, что в течение 6 месяцев изменения рынка не существенны.

В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. **Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.**

Справочник оценщика недвижимости – 2022. Часть 2. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022 Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 3. Корректировка на передаваемые имущественные права

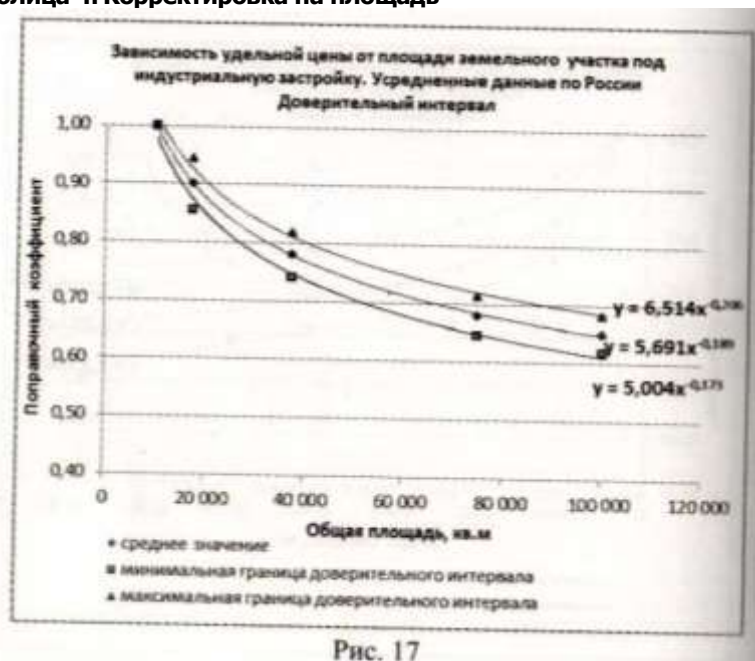
Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Для учета **ценообразующего фактора «площадь объекта»** в расчете стоимости объектов используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов.

При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в перерасчете на единицу площади стоимость 1 кв.м. Значения поправки на площадь определены с помощью данных данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, стр.110.

Таблица 4. Корректировка на площадь



Для учета **ценообразующего фактора «наличие коммуникаций»** в расчете стоимости объекта используется информация Справочника оценщика недвижимости – 2022. Часть 2. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022 Полная версия (по состоянию на 2021 г.), стр. 183.

Таблица 5. Корректировка на наличие коммуникаций на участке

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,69	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,63	0,84

Для определения **поправок на местоположение** для аналогов объекта оценки оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022:

- таблица 79, по отношению к самому дорогому району города
- табл.12, по районам области

Таблица 6. Корректировка на местоположение

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,88	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Охраны города, промзоны	0,73	0,69	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Для определения **поправок на транспортную доступность (асфальтирование подъездного пути к участку)** для аналогов объекта оценки оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2022. Часть 1. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022 Полная версия (по состоянию на 2021 г.), стр.320.

Таблица 7. Корректировка на транспортную доступность

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92

Для определения **поправок на функциональное назначение земельного участка**, для аналогов объекта оценки оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2022. Часть 2. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022 Полная версия (по состоянию на 2021 г.), стр.215 табл.75.

Таблица 8. Корректировка на функциональное назначение земельного участка

Таблица 75. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72

Выводы о состоянии рынка продаж земельных участков на дату оценки

Объект оценки относится к сегменту рынка: земельные участки под индустриальную застройку с категорией земли: земли населенных пунктов. Основными ценообразующими факторами данной недвижимости являются:

- передаваемые права;
- дата предложения;
- местоположение;
- общая площадь;
- разрешенный вид использования;
- коммуникации

Предложения о продаже участков коммерческого назначения с категорией земли – земли населенных пунктов на рынке недвижимости Тульской области, на дату оценки имеются, но предложений крайне мало и предлагаемые к продаже участки находятся в разных районах области. **Учитывая ограниченное количество предложений наиболее подходящих для сравнения с объектами оценки можно сделать вывод, что рынок является не активным.**

Объектами оценки в настоящем отчете являются земельные участки, с разрешенным использованием: для промышленного использования.

С учетом результатов анализа рынка в качестве аналогов были отобраны земельные участки, отвечающие следующим критериям:

- земельные участки промышленного назначения с категорией земли – земли населенных пунктов;
- земельные участки являются выделенными участками;
- наиболее подходящие по площади.
- наиболее подходящие по местоположению.

Расчет стоимости земельных участков площадью 25 884, 3 855, 305, 1 551, 255 кв.м., расположенных в г.Туле

Для дальнейших расчетов выбраны пять аналогов, два из которых расположены в Зареченском районе г.Тулы. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в таблице.

Описание объектов-аналогов

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-tula-1651987888 +7 980 720 61 40	https://rosndv.ru/tula/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-	https://rosndv.ru/tula/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya-	https://onrealty.ru/tula/kypit-uchastok/34484616	https://onrealty.ru/tula/kypit-uchastok/16606260

		60-sot-na-prodazhu-v-tule-737112.html 8 902 844 67 79	37-sot-na-prodazhu-v-tule-1398541.html +7 953 427 16 86		
Местоположение	Тульская область, Новотульская ул., 10а, Пролетарский р-н, г.Тула	Тульская область, г.Тула, ул.Железнодорожная	Тульская область, г.Тула, Одоевское шоссе	Тульская область, г.Тула, Зареченский ТО, Хомяковское шоссе	Тульская область, г.Тула, Пролетарский ТО, Вeneвское шоссе
Площадь участка	12 000 кв.м.	6 000 кв.м.	3 700 кв.м.	3 000 кв.м.	19 000 кв.м.
Стоимость предложения, руб./кв.м.	825	917	1 216	1 100	842
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Время продажи	Дата публикации 26.07.2019 г./ обновления 30.09.2022 г.	Дата обновления 30.09.2022 г.	Дата обновления 30.09.2022 г.	Дата публикации 26.01.2022 г.	Дата публикации 03.08.2022 г.
Разрешенное использование земельного участка	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения
Наличие коммуникаций	Электричество на территории, газ рядом	на участке: водонапорная башня, все остальные коммуникации по границе участка	коммуникации на участке: эл-во, вода, газ рядом	На территории з/у: электросети и водопровод, газ перед границей участка, городские теплосети	Все коммуникации (газ, свет, вода).
Дополнительная информация	На территории здание пл.97 кв.м., территория огорожена бетонным забором.	Круглосуточный доступ	Для строительства офисных, складских помещений и т.д., вблизи ж/д Балтика. Хорошее расположение и подъезд. Участок размежеван на 2-а участка по 15 и 22 сот.	Под строительство складского помещения, 1-я линия, есть ж/д подъезд. Отличная транспортная доступность.	К№ 71:30:030906:688
Стоимость объекта, руб.	9 900 000	5 500 000	4 500 000	3 300 000	16 000 000

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права на Объект;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи (чистота сделки);
4. Состояние рынка (время продажи);
5. Целевое назначение объекта;
6. Местоположение;
7. Качественные характеристики объекта (наличие коммуникаций на участке);
8. Размер (площадь) участка.
9. Наличие обременений.

Обоснование корректировок.

Корректировка на торг

Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, т.е. отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем.

Как правило, реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый торг. Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022, стр.295 таблица 124, скидка на торг в расширенном интервале на цены земельных участков под индустриальную застройку составляет от 17,9% до 24,9%, среднее значение – 17,9% (неактивный рынок).

Учитывая все изложенные факты, данная корректировка принята в размере -17,9% (**0,821**).

Корректировка на передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор права) оцениваемого и сопоставимого объектов. Везде передается право собственности, корректировка не проводится.

Корректировка на условия финансирования

Данная корректировка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в её денежный эквивалент или модифицирует её для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для Российского рынка в настоящее время. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Корректировка на состояние рынка

Корректировка отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Время продажи объектов-аналогов №№1-3,5 сентябрь 2022 г., объекта-аналога №4 – январь 2022 г.

Дата оценки – 30.09.2022 г.

В случае если с момента выставления объекта-аналога на продажу до даты оценки прошло более 6 месяцев, корректировка на изменение цены во времени применяется (шесть месяцев обосновывается требованиями п.26 ФСО №1)

Для объекта-аналога №4 – дата предложения – январь 2022 г., вводится поправка в размере **1,02** (темп роста недвижимости по отдельным городам. Тула – интервал от 2,1% до 4,1 % - среднегодовой рост).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, стр.202 таблица 125

6.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 125

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены/предложения объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,7%	2,3%	3,2%

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены в центре деловой активности города (0,85) и многоквартирной жилой застройки (0,75)

Объекты-аналоги №№1-3 расположены на территории промзоны, окраина города (0,73)

Объекты-аналоги №№ 4-5 расположены в районе индивидуальной жилой застройки (0,72).

Корректировка на местоположение принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022, таблица 79, по отношению к самому дорогому району города.

Размер корректировок на местоположение

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Земельный участок площадью 25 884 кв.м.	1,164 (0,85/0,73)	1,164 (0,85/0,73)	1,164 (0,85/0,73)	1,181 (0,85/0,72)	1,181 (0,85/0,72)
Земельный участок площадью 3 855 кв.м.	1,164 (0,85/0,73)	1,164 (0,85/0,73)	1,164 (0,85/0,73)	1,181 (0,85/0,72)	1,181 (0,85/0,72)
Земельный участок площадью 255 кв.м.	1,164 (0,85/0,73)	1,164 (0,85/0,73)	1,164 (0,85/0,73)	1,181 (0,85/0,72)	1,181 (0,85/0,72)
Земельный участок площадью 305 кв.м.	1,027 (0,75/0,73)	1,027 (0,75/0,73)	1,027 (0,75/0,73)	1,042 (0,75/0,72)	1,042 (0,75/0,72)
Земельный участок площадью 1 551 кв.м.	1,027 (0,75/0,73)	1,027 (0,75/0,73)	1,027 (0,75/0,73)	1,042 (0,75/0,72)	1,042 (0,75/0,72)

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Корректировка на площадь принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, стр.110, рис.17 по зависимости удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку.

Размер корректировок на площадь

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Земельный участок площадью 25 884 кв.м.	0,865	0,759	0,692	0,834	0,943
Земельный участок площадью 3 855 кв.м.	1,239	1,087	0,992	1,195	1,352
Земельный участок площадью 255 кв.м.	2,071	1,816	1,658	1,997	2,259
Земельный участок площадью 305 кв.м.	2,002	1,756	1,603	1,930	2,183
Земельный участок площадью 1 551 кв.м.	1,472	1,291	1,179	1,420	1,606

Корректировка на коммуникации

Для ценообразующего фактора «наличие коммуникаций» в расчете стоимости объекта используется информация Справочника оценщика недвижимости – 2022. Часть 2. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022 Полная версия (по состоянию на 2021 г.), стр. 183

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,69	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,63	0,84

У объектов оценки и объекта-аналога №5 – электричество, газ, вода

У объектов-аналогов №№1, 3-4 коммуникации рядом: электричество, газ, вода.

У объекта-аналога №2 - по границе участка.

Корректировка на коммуникации:

Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1,340	1,470	1,053	1,053	1,000

Корректировка на наличие строений

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2-5 не имеют на своей территории строений.

У объекта-аналога №1 на территории имеется строение, пл.97 кв.м.

Для объекта-аналога №1 вводится корректировка на стоимость строения пл.97 кв.м.

По данным Ассоциации рынка недвижимости Статриелт среднее значение стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости (торговое, офисное, административное здание класса С) составляет 15 700 руб.

Поправка на наличие строения составит: 15 700 руб./кв.м. x 97 кв.м. = 1 522 900 руб.

1 522 900 руб./ 9 900 000 = 0,154

1-0,154 = **0,846**

Корректировка на наличие ж/д ветки

Ж/д пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости.

Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

У объекта-аналога №4 по границе – есть ж/д подъезд.

Ж/д ветка на участке отсутствует.

Корректировка не вводится.

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в про-

центах. По степени вариации можно судить об однородности совокупности, устойчивости значений признака, типичности средней, о взаимосвязи между какими-либо признаками.

Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (для распределений, близких к нормальному).

Коэффициент вариации составил:

	Коэф-т вариации, %
Земельный участок площадью 25 884 кв.м.	10
Земельный участок площадью 3 855 кв.м.	9
Земельный участок площадью 255 кв.м.	8
Земельный участок площадью 305 кв.м.	6
Земельный участок площадью 1 551 кв.м.	8

Земельный участок 25884 м2 (Пролетарский р-он)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		9 900 000	5 500 000	4 500 000	3 300 000	16 000 000
Общая площадь, кв.м.	25884	12000	6000	3700	3000	19000
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		825	917	1216	1100	842
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677,0	752,6	998,5	903,1	691,4
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,020	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на местоположение		1,164	1,164	1,164	1,181	1,181
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,16	0,16	0,16	0,18	0,181
Корректировка на площадь (размер)		0,865	0,759	0,692	0,834	0,943
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,135	-0,24	-0,31	-0,17	-0,06
Корректировка на коммуникации		1,340	1,470	1,053	1,053	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,340	0,470	0,053	0,053	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		0,846	1,000	1,000	1,000	1,000

Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие Ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СУММА		0,215	0,393	-0,090	0,067	0,124
Результат	1,0	1,215	1,393	0,910	1,067	1,124
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		823	1048	908	983	777
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	10%
Количество корректировок		5	4	4	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		16,95%	20,34%	20,34%	16,95%	25,42%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	<i>902,00</i>					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	902,00					
Стоимость объекта, руб.	23 347 368					
Стоимость объекта с округлением, руб.	23 347 000					

Стоимость 4-х участков, расположенных в г.Туле, пл.3855 кв.м., 255 кв.м., 305 кв.м., 1551 кв.м. определим с учетом корректировки на функциональное назначение на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2022, полная версия, стр.215

Элемент сравнения – функциональное назначение участка.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 75. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72

Корректировка на функциональное назначение для всех объектов-аналогов составляет 1,39 (1/0,72)

Земельный участок (Центральный район, 3855 м²)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		9 900 000	5 500 000	4 500 000	3 300 000	16 000 000
Общая площадь, кв.м.	3855	12000	6000	3700	3000	19000
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		825	917	1216	1100	842
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677,0	752,6	998,5	903,1	691,4
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,020	1,000

Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на местоположение		1,164	1,164	1,164	1,181	1,181
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,16	0,16	0,16	0,18	0,181
Корректировка на площадь (размер)		1,239	1,087	0,992	1,195	1,352
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,239	0,09	-0,01	0,20	0,35
Корректировка на коммуникации		1,340	1,470	1,053	1,053	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,340	0,470	0,053	0,053	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		0,846	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,390	1,390	1,390	1,390	1,390
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,390	0,390	0,390	0,390	0,390
СУММА		0,980	1,112	0,600	0,819	0,922
Результат	1,0	1,980	2,112	1,600	1,819	1,922
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		1340	1589	1597	1675	1329
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	9%
Количество корректировок		6	5	5	6	4
Удельный вес по количеству корректировок		17,44%	20,35%	20,35%	17,44%	24,42%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	1 499					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	1 499					
Стоимость объекта, руб.	5 778 645					
Стоимость объекта с округлением, руб.	5 779 000					

Земельный участок (Центральный район, 255 м2)						
Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога , руб.		9 900 000	5 500 000	4 500 000	3 300 000	16 000 000
Общая площадь, кв.м.	255	12000	6000	3700	3000	19000
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		825	917	1216	1100	842
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677,0	752,6	998,5	903,1	691,4
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,020	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на местоположение		1,164	1,164	1,164	1,181	1,181
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,16	0,16	0,16	0,18	0,181
Корректировка на площадь (размер)		2,071	1,816	1,658	1,997	2,259
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,071	0,82	0,66	1,00	1,26
Корректировка на коммуникации		1,340	1,470	1,053	1,053	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,340	0,470	0,053	0,053	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		0,846	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,390	1,390	1,390	1,390	1,390
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,390	0,390	0,390	0,390	0,390
СУММА		1,811	1,841	1,265	1,620	1,829
Результат	1,0	2,811	2,841	2,265	2,620	2,829
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		1903	2138	2262	2414	1956
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	8%
Количество корректировок		6	5	5	6	4
Удельный вес по количеству корректировок		17,44%	20,35%	20,35%	17,44%	24,42%

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.	2 126					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	2 126					
Стоимость объекта, руб.	542 130					
Стоимость объекта с округлением, руб.	542 000					

Земельный участок (Зареченский район, 305 м2)						
Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		9 900 000	5 500 000	4 500 000	3 300 000	16 000 000
Общая площадь, кв.м.	305	12000	6000	3700	3000	19000
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		825	917	1216	1100	842
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677,0	752,6	998,5	903,1	691,4
Корректировка на дату предложения		1,046	1,021	1,000	1,020	1,023
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		708	768	999	921	707
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		708	768	999	921	707
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		708	768	999	921	707
Корректировка на местоположение		1,027	1,027	1,027	1,042	1,042
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,03	0,03	0,03	0,04	0,042
Корректировка на площадь (размер)		2,002	1,756	1,603	1,930	2,183
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,002	0,76	0,60	0,93	1,18
Корректировка на коммуникации		1,340	1,470	1,053	1,053	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,340	0,470	0,053	0,053	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		0,846	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,390	1,390	1,390	1,390	1,390

Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,390	0,390	0,390	0,390	0,390
СУММА		1,605	1,643	1,073	1,415	1,615
Результат	1,0	2,605	2,643	2,073	2,415	2,615
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		1845	2031	2070	2225	1850
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	6%
Количество корректировок		6	5	5	6	4
Удельный вес по количеству корректировок		17,44%	20,35%	20,35%	17,44%	24,42%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	1 996					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	1 996					
Стоимость объекта, руб.	608 780					
Стоимость объекта с округлением, руб.	609 000					

Земельный участок (Зареченский район, 1551 м2)						
Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога , руб.		9 900 000	5 500 000	4 500 000	3 300 000	16 000 000
Общая площадь, кв.м.	1551	12000	6000	3700	3000	19000
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		825	917	1216	1100	842
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677,0	752,6	998,5	903,1	691,4
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,020	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		677	753	999	921	691
Корректировка на местоположение		1,027	1,027	1,027	1,042	1,042
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,03	0,03	0,03	0,04	0,042
Корректировка на площадь (размер)		1,472	1,291	1,179	1,420	1,606
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,472	0,29	0,18	0,42	0,61

Корректировка на коммуникации		1,340	1,470	1,053	1,053	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,340	0,470	0,053	0,053	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		0,846	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,390	1,390	1,390	1,390	1,390
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,390	0,390	0,390	0,390	0,390
СУММА		1,076	1,179	0,649	0,904	1,037
Результат	1,0	2,076	2,179	1,649	1,904	2,037
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		1405	1640	1647	1754	1409
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	8%
Количество корректировок		6	5	5	6	4
Удельный вес по количеству корректировок		17,44%	20,35%	20,35%	17,44%	24,42%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	1 564					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	1 564					
Стоимость объекта, руб.	2 425 764					
Стоимость объекта с округлением, руб.	2 426 000					

Расчет стоимости земельных участков, расположенных в Ленинском и Веневском районах Тульской области

Для дальнейших расчетов выбраны пять аналогов, три из которых расположены в Веневском районе Тульской области.

Подробная характеристика объектов сравнения приведена в таблице.

Описание объектов-аналогов

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-hruschevo-3036807753 +7 915 690 23 96	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-4889708276 +7 918 141 03 98	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-3153267471 8 916 091-85-92	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-4928320236 +7 918 141 03 98	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-suvorov-4094481115 +7 916 107 06 96

Местоположение	Тульская область, мо Тула, д.Барсуки, Хрущево	Тульская область, М-4 Дон, 154-й км, Венев	Тульская область, Веневский р-н, с.Хавки	Тульская область, М-4 Дон, 153-й км, Венев	Тульская область, Суворов
Площадь участка	45 000 кв.м.	2 000 кв.м.	33 800 кв.м.	20 200 кв.м.	8 100 кв.м.
Стоимость предложения, руб./кв.м.	120	195	115	198	129
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Время продажи	Дата публикации 27.11.2020 г./ обновления 25.11.2022 г. – актуально на 30.09.2022 г.	Дата публикации 05.04.2022 г./ обновления 10.12.2022 г. – актуально на 30.09.2022 г.	Дата публикации 14.01.2021 г./ обновления 19.11.2022 г. – актуально на 30.09.2022 г.	Дата публикации 14.04.2022 г./ обновления 12.11.2022 г. – актуально на 30.09.2022 г.	Дата публикации 22.09.2021 г./ обновления 30.11.2022 г. – актуально на 30.09.2022 г.
Разрешенное использование земельного участка	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения
Наличие коммуникаций	Электричество на территории, газ рядом	По границе: газ, электричество, возможно строительство газовой заправки	Свет, вода по границе уч-ка	По границе газ, электричество.	Все коммуникации. На участке есть артскважина, подстанция за забором, газ на границе, канализация на уч-ке.
Дополнительная информация	В непосредственной близости от Тулы и федеральной трассы	(Объекты дорожного сервиса), К№ 71:05:060101:1093	Асфальтированная дорога до участка. От М4 3,5 км до уч-ка, въезд удобный, 4 км от г.Венев, от МКАД 140 км.	(Объекты дорожного сервиса), К№ 71:05:060201:411.	К№ 71:18:030102:15. Удобный подъезд, огороженный
Стоимость объекта, руб.	5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000

Обоснование корректировок.

Корректировка на торг

Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, т.е. отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем.

Как правило, реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый торг. Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022, стр.295 таблица 124, скидка на торг в расширенном интервале на цены земельных участков под индустриальную застройку составляет от 17,9% до 24,9%, среднее значение – 17,9% (неактивный рынок).

Учитывая все изложенные факты, данная корректировка принята в размере -17,9% (**0,821**).

Корректировка на передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор права) оцениваемого и сопоставимого объектов. Везде передается право собственности, корректировка не проводится.

Корректировка на условия финансирования

Данная корректировка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в её денежный эквивалент или модифицирует её для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для Российского рынка в настоящее время. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Корректировка на состояние рынка

Корректировка отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Время продажи объектов-аналогов сентябрь 2022 г.

Дата оценки – 30.09.2022 г.

В случае если с момента выставления объекта-аналога на продажу до даты оценки прошло более 6 месяцев, корректировка на изменение цены во времени применяется (шесть месяцев обосновывается требованиями п.26 ФСО №1)

Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены на территории Ленинского и Веневского районов Тульской области.

Объект-аналог №1 расположен на территории Ленинского района Тульской области.

Объекты-аналоги №№2-4 расположены на территории Веневского района Тульской области.

Объект-аналог №5 расположен на территории Суворовского района Тульской области.

Корректировка на местоположение принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022, таблица 12, по статусу населенного пункта

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректировки коэффициентов на различные населенные пункты. Полный текст (по состоянию на 2022 г.)

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Доверительный интервал

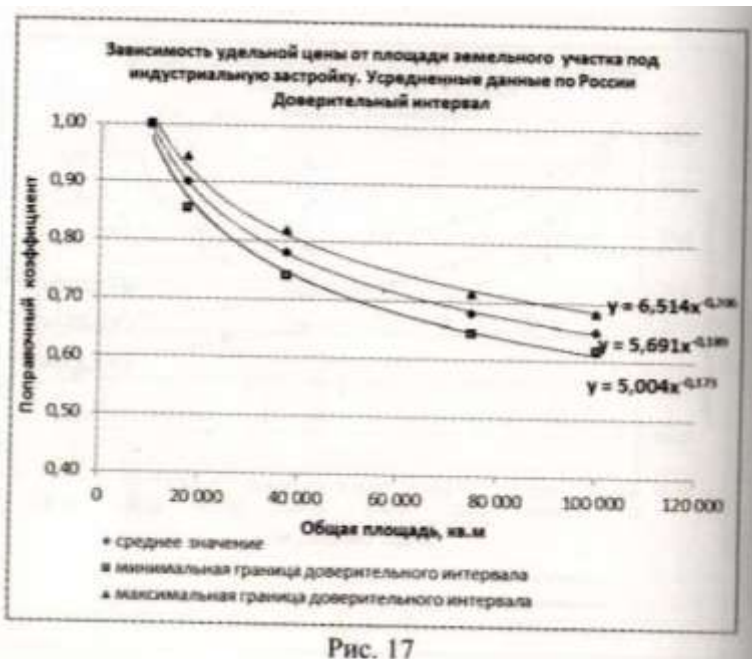
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Размер корректировок на местоположение

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Земельный участок площадью 1898 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	0,82 (0,5/0,61)
Земельный участок площадью 1558 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	0,82 (0,5/0,61)
Земельный участок площадью 3600 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	0,82 (0,5/0,61)
Земельный участок площадью 1898 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	0,82 (0,5/0,61)
Земельный участок площадью 1558 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	0,82 (0,5/0,61)
Земельный участок площадью 3600 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	0,82 (0,5/0,61)
Земельный участок площадью 302 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	0,82 (0,5/0,61)

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Корректировка на площадь принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, стр.110.



Размер корректировок на площадь

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Земельный участок площадью 1898 кв.м.	1,819	1,561	1,723	1,366	1,316
Земельный участок площадью 1558 кв.м.	1,888	1,620	1,789	1,418	1,366
Земельный участок площадью 3600 кв.м.	1,612	1,383	1,527	1,211	1,166
Земельный участок площадью 302 кв.м.	2,575	2,209	2,439	1,934	1,862
Земельный участок площадью 1 051 кв.м.	2,034	1,745	1,927	1,528	1,471
Земельный участок площадью 900 кв.м.	2,095	1,797	1,984	1,573	1,515
Земельный участок площадью 625 кв.м.	2,244	1,925	2,126	1,686	1,623

Корректировка на коммуникации

Для ценообразующего фактора «наличие коммуникаций» в расчете стоимости объекта используется информация Справочника оценщика недвижимости – 2022. Часть 2. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022 Полная версия (по состоянию на 2021 г.), стр. 183

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,69	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,63	0,84

У объектов оценки и объекта-аналога №5 – электричество, вода

У объектов-аналогов №№1,3 отсутствует вода и электричество.

У объектов-аналогов №№2,4 – отсутствует электричество

Корректировка на коммуникации:

Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1,410	1,110	1,410	1,110	1,000

Корректировка на наличие строений

Принимаем допущение, что объект оценки и объекты-аналоги не имеют на своей территории строений. Корректировка не проводится.

Корректировка на наличие ж/д ветки

Ж/д пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости. У объектов оценки и объектов-аналогов ж/д ветки на участке отсутствуют. Корректировка не вводится.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Объекты-аналоги №№2,4 – земельные участки расположенные на трассе М-4

Для ценообразующего фактора «расположение относительно автомагистралей» в расчете стоимости объекта используется информация Справочника оценщика недвижимости – 2022. Часть 2. Земельные участки» авторы: Лейфер Л.А., и др. Нижний Новгород, 2022 Полная версия (по состоянию на 2021 г.), стр. 278

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориально-административные и корректировочные коэффициенты на различные характеристики. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,22

Для объектов-аналогов №№2, 4 вводится корректировка в размере **0,89** (1/1,12 – среднее значение)

Коэффициент вариации составил:

	Коэф-т вариации, %
Земельный участок площадью 1898 кв.м.	15
Земельный участок площадью 1558 кв.м.	15
Земельный участок площадью 3600 кв.м.	16
Земельный участок площадью 302 кв.м.	14
Земельный участок площадью 1 051 кв.м.	14
Земельный участок площадью 900 кв.м.	14
Земельный участок площадью 625 кв.м.	14

Земельный участок (Веневский район, д.Анишино, 1898 м2)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв.м.	1898	45000	20000	33800	20200	8100
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120,0	195,0	115,4	198,0	129,6
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99,0	160,1	94,7	162,6	106,4
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106

Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	0,82
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	-0,180
Корректировка на площадь (размер)		1,819	1,561	1,723	1,366	1,316
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,819	0,56	0,72	0,37	0,32
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,890	1,000	0,890	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	-0,110	0,000	-0,110	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СУММА		1,229	0,380	1,133	0,186	0,135
Результат	1,0	2,229	1,380	2,133	1,186	1,135
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		221	221	202	193	121
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	15%
Количество корректировок		3	5	3	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	15,38%	23,08%	15,38%	23,08%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.	189					

Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	189					
Стоимость объекта, руб.	358 722					
Стоимость объекта с округлением, руб.	359 000					

Земельный участок (Веневский район, д.Анишино, 1558 м2)						
Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога , руб.		5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв.м.	1558	45000	20000	33800	20200	8100
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120	195	115	198	130
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99,0	160,1	94,7	162,6	106,4
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	-0,180
Корректировка на площадь (размер)		1,888	1,620	1,789	1,418	1,366
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,888	0,62	0,79	0,42	0,37
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,890	1,000	0,890	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	-0,110	0,000	-0,110	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Корректировка на наличие улучшений		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СУММА		1,298	0,440	1,199	0,238	0,185
Результат	1,0	2,298	1,440	2,199	1,238	1,185
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		228	230	208	201	126
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	15%
Количество корректировок		3	5	3	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	15,38%	23,08%	15,38%	23,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	196					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	196					
Стоимость объекта, руб.	305 368					
Стоимость объекта с округлением, руб.	305 000					

Земельный участок (с/п.Федоровское, 3600 м2)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв.м.	3600	45000	20000	33800	20200	8100
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120	195	115	198	130
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99,0	160,1	94,7	162,6	106,4
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106

Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	-0,180
Корректировка на площадь (размер)		1,612	1,383	1,527	1,211	1,166
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,612	0,38	0,53	0,21	0,17
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,890	1,000	0,890	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	-0,110	0,000	-0,110	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СУММА		1,022	0,202	0,937	0,030	-0,015
Результат	1,0	2,022	1,202	1,937	1,030	0,985
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		200	193	183	168	105
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	16%
Количество корректировок		3	5	3	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	15,38%	23,08%	15,38%	23,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	168					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	168					
Стоимость объекта, руб.	604 800					
Стоимость объекта с округлением, руб.	605 000					

Земельный участок (пос.Петровский, 302 м2)						
Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога , руб.		5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв.м.	302	45000	20000	33800	20200	8100
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120	195	115	198	130
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	-0,180
Корректировка на площадь (размер)		2,575	2,209	2,439	1,934	1,862
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,575	1,21	1,44	0,93	0,86
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,890	1,000	0,890	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	-0,110	0,000	-0,110	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

СУММА		1,985	1,029	1,849	0,754	0,682
Результат	1,0	2,985	2,029	2,849	1,754	1,682
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		295	325	270	285	179
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	14%
Количество корректировок		3	5	3	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	15,38%	23,08%	15,38%	23,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	266					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	266					
Стоимость объекта, руб.	80 332					
Стоимость объекта с округлением, руб.	80 000					

Земельный участок (пос.Петровский,1051 м2)						
Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога , руб.		5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв.м.	1051	45000	20000	33800	20200	8100
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120	195	115	198	130
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	-0,180
Корректировка на площадь (размер)		2,034	1,745	1,927	1,528	1,471
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,034	0,75	0,93	0,53	0,47
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,000

Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,890	1,000	0,890	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	-0,110	0,000	-0,110	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СУММА		1,444	0,565	1,337	0,348	0,291
Результат	1,0	2,444	1,565	2,337	1,348	1,291
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		242	251	221	219	137
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	14%
Количество корректировок		3	5	3	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	15,38%	23,08%	15,38%	23,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	211					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	211					
Стоимость объекта, руб.	221 761					
Стоимость объекта с округлением, руб.	222 000					

Земельный участок (Веневский р-н, д.Анишино,900 м2)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога , руб.		5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв.м.	900	45000	20000	33800	20200	8100
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120	195	115	198	130
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106

Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	-0,180
Корректировка на площадь (размер)		2,095	1,797	1,984	1,573	1,515
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,095	0,80	0,98	0,57	0,51
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,890	1,000	0,890	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	-0,110	0,000	-0,110	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на наличие улучшений		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СУММА		1,505	0,617	1,394	0,393	0,334
Результат	1,0	2,505	1,617	2,394	1,393	1,334
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		248	259	227	226	142
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	14%
Количество корректировок		3	5	3	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	15,38%	23,08%	15,38%	23,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	217					

Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	217					
Стоимость объекта, руб.	195 300					
Стоимость объекта с округлением, руб.	195 000					

Земельный участок (Ленинский р-н, д.Медвенка,625 м2)						
Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога , руб.		5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв.м.	625	45000	20000	33800	20200	8100
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120	195	115	198	130
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		99	160	95	163	106
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	-0,180
Корректировка на площадь (размер)		2,244	1,925	2,126	1,686	1,623
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,244	0,93	1,13	0,69	0,62
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,000
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,890	1,000	0,890	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	-0,110	0,000	-0,110	0,000
Корректировка на наличие свободного подъезда		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Корректировка на наличие улучшений		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СУММА		1,654	0,745	1,536	0,505	0,443
Результат	1,0	2,654	1,745	2,536	1,505	1,443
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		263	279	240	245	154
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	14%
Количество корректировок		3	5	3	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	15,38%	23,08%	15,38%	23,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	232					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	232					
Стоимость объекта, руб.	145 000					
Стоимость объекта с округлением, руб.		145 000				

Таким образом, **общая стоимость земельных участков, стоящих на балансе общества, составляет:**

№ п/п	Площадь, м2	Стоимость приобретения, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Адрес	Стоимость приобретения 1 кв.м., руб.	Кадастровая стоимость 1 кв.м., руб.	Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	3855	2171213,1	6806426,55	г.Тула, Центральный район, п. Победа, ул. Октябрьская, пос. Скуратовский	563	1766	1 499	5 779 000
2	255	143621,1	450230,55	г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский	563	1766	2 126	542 000
3	1898	43257,9	237667,56	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	23	125	189	359 000
4	1558	38195,89	195092,76	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	25	125	196	305 000
5	900	186426	631728	Тульская область, Веневский район, деревня Анишино	207	702	217	195 000
6	3600	57573,6	4993452	Тульская обл, Ленинский район, сельское поселение Фёдоровское	16	1387	168	605 000
7	305	1227551,81	696412,6	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	4025	2283	1 996	609 000
8	1551	5894528,97	3505492,65	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	3800	2260	1 564	2 426 000
9	25884	36260471,15	41816896,2	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Про-	1401	1616	902	23 347 000

				летарский район, ул. Демидовская плотина				
10	302	51129,34	278991,38	Тулльская область, Ленинский район, поселок Петровский	169	924	266	80 000
11	1051	150655,41	970798,19	Тулльская область, Ленинский район, поселок Петровский	143	924	211	222 000
12	625	190438,33	684 731,00	Тулльская область, Ленинский район, с/п Медвенское, д.Медвенка (под ВНС)	305	1 096	232	145 000
								34 614 000

На основании вышеизложенного, **общая стоимость земельных участков, стоящих на балансе общества, составляет, на дату оценки, 34 614 тыс.руб.**

5.4.3. Определение рыночной стоимости зданий, сооружений, машин и оборудования, производственного инвентаря и офисной техники.

1). Определение рыночной стоимости нежилых зданий.

Общая площадь производственных помещений составляет 8 975,16 м² (согласным данным АО «Тулагорводоканал»),

из них:

- 3463,3 кв.м. – площадь административных зданий (г.Тула);
- 5354,9 кв.м. – площадь производственных зданий (г.Тула);
- 159,96 кв.м. - площадь производственных зданий (сельская местность);

Здания и сооружения производственного характера в большей степени имеют специализированный характер, что существенно влияет на рыночную стоимость. Ряд объектов (зданий и сооружений) не соответствуют представленным размерам (площадь, объем), указанной первоначальной стоимости, поэтому в расчетах будет применен индексный метод.

Например, инв.№999851 установка очистки сточных вод «Эви-Био» указана площадь 341 кв.м., первоначальная стоимость 34 522 375,17 руб., 1 кв.м.= 101 238,6 руб., что не отражает рыночную стоимость. Для определения реальной текущей стоимости для расчета стоимости таких объектов (из 29 единиц, их 14), примем индексный метод на основании «Справочника оценщика недвижимости». Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 - 2018 гг., с учетом прогноза роста цен до 2024 года

Среднегодовой рост цен объектов недвижимости рассчитывается как темп роста, равный отношению цен объекта в конце следующего года к цене этого же объекта в текущий момент минус единица. Аналогична формула и для расчета среднегодового роста арендных ставок.

Имеются прогнозы роста стоимости до 2024 года: 2014 г., 2017 г., 2018 г., 2019-2024 гг. (г.Тула)

Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение (-) цен, % в год	Цена	
	Среднее	Доверительный интервал
В последующие 5 лет (2014-2018 гг.)		
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	4,2	3,8 4,7

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.) и границы интервалов по отдельным городам, таблица 115

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.)				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	Тула	3,1%	2,1%	4,1%

Реальный сложившийся показатель роста цен на протяжении 6 лет в Туле, на дату оценки, 3,1% в год (среднее значение).

Расчет роста цен за 12 лет показал значение 3,29%.

Формула определения коэффициента $1,0329^n$

Стоимость производственных зданий и сооружений, как правило, определяется на основе сравнительного подхода по аналогам, включающим в себя стоимость зданий и сооружений (аналоги – производственные помещения, здания).

Аналоги подобраны, исходя из объектов оценки, с учетом стоимости единого производственного комплекса. При этом необходимо учесть, что стоимость 1 м² производственного здания выше, чем стоимость 1 м² производственного здания в составе комплекса. В расчетах принимается допущение – расчетный показатель по сооружениям не должен быть выше остаточной стоимости.

При реализации зданий производственного комплекса сооружения (сети, инфраструктура, подсобные помещения) учитываются в общей стоимости (как правило, сооружения отдельно не реализуются). В тоже время сооружения созданы для эксплуатации единого комплекса и должны рассматриваться как актив, увеличивающий общую стоимость комплекса.

Расчет стоимости недвижимого имущества (здания, сооружения) сравнительным подходом.

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть уточнено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.

2. Выбор параметров сравнения.
 3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
 4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.
- Выбор аналогов – принимаются предложения по продаже коммерческой недвижимости, сходной по своим характеристикам (назначения, технические характеристики) с недвижимостью, которая выставлена на продажу.

Проведен анализ предложений на продажу производственной недвижимости во втором квартале 2020 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость, руб/кв. м	Характеристика объекта	Источник информации
1	г.Тула, ул.Молодежная, д.17	8 531	Производственная база 1050 м ² , земельный участок 7439 кв.м. 2-эт административный комплекс 417 кв.м. Имеется кран-балка. Пол бетонный, ворота под фуру, территория асфальт-на 2000 кв.м. Рядом федеральная трасса. Подходит для производства или базы. Коммуникации: водопровод, канализация, отопление, элект-во 300 кВт, газ на территории. Цена продажи 9 000 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/23217609
2	г.Тула, ул.Большая, д.46	12 417	Производственно-складское помещение 3624 м ² , из них 955,3 кв.м. производственный комплекс, 1958,7 кв.м. монт.-заготовительный цех, 157,7 кв.м. произв.корпус, 552,3 кв.м. офисное здание. Для экспл-ции зданий произв.назначения. участок заасфальтирован, имеется охрана. кв.м. Имеется кран-балка. Пол бетонный, ворота под фуру, территория асфальт-на 2000 кв.м. Рядом федеральная трасса. Подходит для производства или базы. Коммуникации: водопровод, канализация, отопление, электр-во 910 кВт, теплоснабжение (газ.котельная), газ. Цена продажи 45 000 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/18330619
3	г.Тула, ул.Большая, д.6а	12 500	Производственная база 12000 кв.м., земельный участок 5 га., на тер-рии 11 зданий от 60 кв.м. до 3667 кв.м., общей площадью 11 995 кв.м., две вышки сотов.связи, имеются кран-балки Коммуникации: водопровод, канализация, отопление, электр-во теплоснабжение. Цена продажи 150 000 000 руб.	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv._baza_12000_m_5_ga_v_tule_s_arendatorami_1894880892
4	г.Тула, ул.Октябрьская, д.21	15 874	Производственное помещение, площадью 1260 кв.м., земельный участок 1,5 га. Имеется своя подстанция, 3/у огорожен. Отличный подъезд. Все коммуникации. Цена продажи 20 000 000 руб.	https://www.kommercheskaya.ru/tula/3250846
5	г.Тула, ул.Железнодорожная, д.51	7 559	Производственно-складской комплекс, участок пл. 6700кв.м. строения пл.8600 кв.м. (2 здания - 6030кв.м. - 2 этажа, 2570кв.м. - 4 этажа) собственная подстанция - 250кВа, резервный ввод - 75кВт собственная газовая котельная Все коммуникации. Цена продажи 65 000 000 руб.	https://www.kommercheskaya.ru/tula/1057956
6	г.Тула, ул.Пороховая, 1	18 953	2-х этажное отдельно-стоящее здание, пл.401,5 кв.м. Коммуникации: вода, канализация, газ, электричество. Отопление:2 газовых котла. Телефон, интернет. Выделенная мощность до 100 квт. 3/у 633 кв.м. в собственности. Цена продажи 7 600 000 руб.	https://tula-region.afy.ru/tula/kupit-sklad/900072227
7	г.Тула, пос.Рудаково, ул.Советская,3	19 251	Производственно-складская база, 1922 кв.м. (площадь зданий), 6940 кв.м. (площадь участка). Подстанция – 250 кВА, централизованное водоснабжение и канализация, газ (своя газовая котельная) Вся территория асфальтирована, огорожена. Цена продажи 37 000 000 руб.	https://realty.yandex.ru/offer/2309738473637288705/

Проведен анализ предложений на продажу производственной недвижимости в сентябре 2022 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость, руб/кв. м	Характеристика объекта	Источник информации
1	Тульская область, Тула, Центральный ТО, Варваровский пр-д, 12	14 773	<p>Производство, 4400 кв.м. Земля 1,4 га. Производственные здания, площадь помещений: - основной цех (3 пролёта, 5 кран-балок (5, 10-12 тн), бытовки) 3500 кв. м; - газовая котельная (2 промышленных котла+ 1 бытовой) - 125 кв.м. - склад - 850 кв.м Можно использовать под производство, склад. Дорога на территории и полы в помещениях забетонированы. Вода городская, эл. эн (256 кВт, есть возможность увеличения), газ (своя ветка). Автобусная остановка городского транспорта в 200 м. Цена продажи 65 000 000 руб.</p>	https://onreal.ru/tula/kypit-proizvodstvo/52270616
2	Тульская область, Алексин, ул.Муралова, 45	8 931	<p>Производство, 2799.1 м² Продается комплекс строений расположенный на земельном участке 1,28 га, общая площадь зданий 2799 кв.м. Гараж для машин 574 кв.м., здание кузницы с вулканизаторным цехом и компрессорной 92 кв.м., служебно-бытовой корпус 971 кв.м., 6 зон ТО с переходными складами различной площади. Своя модульная котельная, два водогрейных котла. Водоснабжение, канализация центральные. Электроснабжение 150 кВт. Территория асфальтирована, периметр огорожен. Цена продажи 25 000 000 руб.</p>	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-aleksin-5660166974
3	Тульская область, Тула, Привокзальный ТО, Ханинский проезд, 5/1	12 903	<p>Продаётся производственная база, расположенная на участке земли 651 кв. м. Удобное территориальное расположение, подъезд - асфальт. Категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для эксплуатации производственной базы. Участок полностью огорожен - бетонный забор, профлист, въездные ворота. На участке расположено два двухэтажных строения: одно под бытовки, другое под офисные помещения (площадь офисов – 63,1 кв. м.), плюс на первом этаже большой отапливаемый гараж со смотровой ямой. Везде подведены коммуникации. Вода, канализация. Электричество – 220 и 380 Вольт. Отопление центральное. В стоимость базы входят все строения и сам участок Цена продажи 8 400 000 руб.</p>	https://onreal.ru/tula/kypit-proizvodstvo/38730999
4	г.Тула, Зареченский район, ул.Демидовская, д.63	15 000	<p>Производство, 2000 м² Продаются производственное помещение площадью 2041 кв.м , из них производственные помещения площадью 1695 кв.м., административно-хозяйственные помещения площадью 346 кв.м. на втором этаже. Аналогичные производственные площади на первом этаже. На третьем и четвертом этажах четырехэтажного здания, можно выкупить по более низкой стоимости. Высота до потолка 9 метра, ширина 18 метров. Имеется грузовой лифт, две кран-балки 2 и 3 тонны. Есть возможность установки дополнительных кран-балок. Водоснабжение и канализация центральное, индивидуальное отопление, электроэнергия 1 мВт. Цена продажи 30 000 000 руб.</p>	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-5506482464

Проведен анализ предложений на продажу административной недвижимости во втором квартале 2020 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость, руб/кв. м	Характеристика объекта	Источник информации
1	г.Тула, ул.Октябрьская, д.81а	32468	Производственно административное здание с земельным участком площадью 1700 м. с другими хозяйственными постройками на тер-рии. На все объекты соответствующие бумаги устанавливающие право, 50 метров от одной из главных улиц города. Объект охраняемый, состояние отличное. Все коммуникации. Цена продажи 25 000 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/6957590
2	г.Тула, ул.Железнодорожная, д.87а	23913	Новое трехэтажное здание на земельном участке площадью 1 050 кв.м. в собственности и 700 кв.м в аренде. Удобный подъезд, рядом остановка общественного транспорта. Коммуникации: водопровод, ГВС, канализация, электроснабжение, газ, автономное теплоснабжение. Охранно-пожарная сигнализация, пожарный водопровод, видеонаблюдение, интернет, вентиляция с рекуператором. Цена продажи 55 000 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/25477394
3	г.Тула, ул.Октябрьская, д.314	18299	Отдельно стоящее 2-х этажное здание с мансардой площадью 464,5 кв. м на участке 21 сот. (все в собственности). Построено по индивидуальному проекту в 2006 году. Назначение офисное, но возможности использования не ограничены-производство, хостел, квест или выездные тренинги для организаций. Удобный подъезд. На территории ГРП, скважина, канализация-септик. Цена продажи 8 500 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-ofis/26602175
4	г.Тула, ул.Демидовская, д.56к1	12 393	Продается нежилое помещение площадью 489,1 кв. м. 4 этажа. Хорошее состояние. Объект подключен ко всем необходимым системам инженерных коммуникаций. Расположение и инфраструктура. Первая линия оживленной улицы. Удобная автомобильная парковка возле здания. <u>Примечание:</u> График снижения: До 25.05.2020 - 12 393 918 руб. До 01.06.2020 - 11 154 527 руб. До 08.06.2020 - 9 915 135 руб. До 16.06.2020 - 8 675 743 руб. До 23.06.2020 - 7 436 351 руб. До 30.09.2022 - 6 196 959 руб. До 07.07.2020 - 4 957 567 руб. До 13.07.2020 - 3 718 175 руб. Цена продажи 3 718 175 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-ofis/24697253
5	Г.Тула, Зареченский р-он, ул.Демидовская, 56/1	40 900	Офисное здание, общей площадью 489 кв.м. Цена: 20 000 000 руб.	https://multilisting.su/g-tula/sale-office/11046686-489-0-m-20000000-rub-ul-demidovskaya-zarechenskiy-territorialnyy-okrug
6	Г.Тула, Зареченский район, ул.Железнодорожная, д.45	28 736	3-х этажное административно-складское здание, общая пл. 2262 кв.м., общая пл.з/у – 17 сот. (10,5 сот. – в собственности, 7 сот. – в аренде), здание 2015 г.постройки. Все коммуникации. Удобный асфальтированный автомобильный подъезд. Цена: 65 000 000 руб.	https://zдание.info/2696/object/34617

Проведен анализ предложений на продажу административной недвижимости в сентябре 2022 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость, руб/кв. м	Характеристика объекта	Источник информации
1	г.Тула, Центральный ТО, Новомосковское шоссе, 46	21 491	<p>Производственный комплекс, 2280 кв.м. Состав: Цех бетонн 1108м2, 60х18, высота 12м. Кран балки 2 шт по 5 тонн. Ангар метал+сэндвич 700м2, 53х14 высота 11м. Кран балка 1 шт по 10 тонн. Склад 63м2 отдельностоящий, 13х6 высота 4м. Офисное здание 2х эт + цок 227м2. Кабинеты, столовая, раздевалки и душевые, всё отремонтировано и в хорошем состоянии. Офисное помещение 1 эт 200м2 свободной планировки после ремонта в хорошем состоянии. Кран башенный 10 тонн со всеми документами, рабочий, со всеми документами для эксплуатации. Земельный участок 77 соток. Трансформаторная будка 360 кВт. Все помещения действующие, всё оборудование рабочее, эксплуатируемое и обслуженное. Возможно уменьшение стоимости за счёт: Офиса 200м2 - минус 5млн. Кран башенный - минус 1млн. Цена продажи 49 000 000 руб.</p>	https://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/48180245
2	г.Тула, ул.Железнодорожная, д.87а	23 914	<p>Здание (В+), 2 300 м² Продается новое трехэтажное здание 2016 года постройки широкого спектра использования по адресу г.Тула ул.Токарева д.87-а.(по- старому Железнодорожная 45) Удобный подъезд, рядом остановка общественного транспорта. Собственник физлицо. Площадь здания- 2300 кв.м, Металлические конструкции, ж/б плиты перекрытия. Сэндвич панели, пластиковые окна с энергосберегающими стеклопакетами. Коммуникации: водопровод, ГВС, канализация, электроснабжение , газ, автономное теплоснабжение. Современные инженерные системы: охранно-пожарная сигнализация, пожарный водопровод, видеонаблюдение, интернет, вентиляция с рекуператором. Здание расположено на земельном участке площадью 1 050 кв.м. (в собственности) и 1000 кв.м в аренде. 1 ЭТАЖ (желтый) h=5,75 м. Расчетная нагрузка на пол 15 т/кв.м. Пол наливной: полимерное покрытие толщиной 9 мм. На 1 этаже расположены встроенные трансформаторная подстанция и котельная. Над санузлами на отметке 3.000 расположена электрощитовая ВРУ. Над котельной и трансформаторной на отметке 3.000 находятся комнаты для персонала. Из комнат имеется аварийный выход на наружную лестницу. Имеется водомерный узел. Установлены промышленные подъемные ворота фирмы DoorHaN, проем 4х4.5м 2 ЭТАЖ (зелёный) h=4,75 м. Расчетная нагрузка на пол 800 кг/кв.м. Пол - износостойкий коммерческий линолеум. Выделено складское помещение площадью 100 кв.м. с автономной вентиляцией, с аварийным выходом на наружную лестницу. 3 ЭТАЖ (голубой) h=3,75 м. Расчетная нагрузка на пол 800 кг/кв.м. Встроенная автоматизированная газовая котельная на 350 кВт, с двумя котлами PROTHERM, остальное оборудование Германия. Трансформаторная встроенная, электроснабжение II категории Разрешенная мощность 600 кВт. Допустимая нагрузка на оборудование ТП 1,5 МВт. Бесперебойное электроснабжение автоматизировано. Для реализации электроэнергии имеются дополнительные свободные ячейки, по высокой стороне в том числе. Соблюдены все противопожарные нормы. Идеально подходит для размещения производства. Цена продажи 55 000 000 руб.</p>	https://tula.cian.ru/sale/commercial/148977139/
3	г.Тула, Центральный район, ул.Некрасова, д.7	20 000	<p>Производство, 1600 м² Продаётся производственно-торговая площадь в удобном месте. Имеются три входа. Зона погрузки-разгрузки. Потолки высотой 5 метров. 1-й этаж нежилого здания. Возможно использование как под производство, так и под тор-</p>	https://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-2585184486

			говлю. Цена продажи 32 000 000 руб.	
4	г.Тула, Пролетарский ТО, Веневское шоссе, 4 к22	18 827	ПРОИЗВОДСТВО, 4780.4 М2 Продаётся расположенный на территории завода «Штамп» производственный цех площадью 3800 квадратных метров с трехэтажной офисной пристройкой площадью 980 квадратных метров. Здание и земельный участок площадью 9721 квадратных метров находятся в собственности одного юридического лица. Высота потолка в цехе 10,65 метров, два козловых крана, кран-балка, электрическая мощность – 2 мегаватта. Есть возможность увеличить площадь цеха. Рядом со зданием проходит железнодорожная ветка. Территория охраняемая, можно использовать землю вокруг здания для складирования сыпучих или крупногабаритных материалов. Цена продажи 90 000 000 руб.	https://onreal.ru/tula/kypit-proizvodstvo/49285818

Расчет стоимости недвижимого имущества (административных зданий) сравнительным подходом.

Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Производственный комплекс	Здание (В+)	Производство	Производство
Назначение	многофункциональный комплекс	многофункциональный комплекс	производственно-торговая площадь	производственный цех с трехэтажной офисной пристройкой
Цена предложения	49 000 000	55 000 000	32 000 000	90 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./ кв. м	21 491	23 914	20 000	18 827
Дата предложения/обновления	14.09.2022	Актуально на дату оценки	Обновлено 29.11.2022 г.	15.09.2022
Адрес	г.Тула, Центральный ТО, Новомосковское шоссе, 46	г.Тула, ул.Железнодорожная, д.87а	г.Тула, Центральный район, ул.Некрасова, д.7	г.Тула, Пролетарский ТО, Веневское шоссе, 4 к22
Проходимость места	средняя	средняя	средняя	средняя
Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	Территория завода «Штамп»
Высота потолков, м	Цех - 12 м, Ангар – 11 м, Склад – 4 м	1 эт. – 5,75 м, 2 эт. – 4,75 м, 3 эт. – 3,75 м	5 м	Цех – 10,65 м
Общая площадь, кв. м	2280	2300	1600	4780,4
Инженерное оснащение	Все коммуникации (уточнено)	Коммуникации: водопровод, ГВС, канализация, электроснабжение, газ, автономное теплоснабжение. Современные инженерные системы: охранно-пожарная сигнализация, пожарный водопровод, видеонаблюдение, интернет, вентиляция с рекуператором	Все коммуникации (уточнено)	Все коммуникации (уточнено)
Земельный участок	77 сот.	Здание расположено на земельном участке площадью 1 050 кв.м. (в собственности) и 1000 кв.м в аренде	н/д	9721 кв.м.
Состояние внутренней отделки	всё отремонтировано и в хорошем состоянии	Новое трехэтажное здание 2016 года постройки широкого спектра использования	н/д	н/д
Дополнительные показатели	Состав: Цех бетонн 1108м2, 60 x18, высота 12м. Кран балки 2 шт	Удобный подъезд, рядом остановка общественного транспорта. Соб-	В удобном месте. Имеются три входа. Зона погрузки-разгрузки. Потолки	Производственный цех площадью 3800 квадратных метров

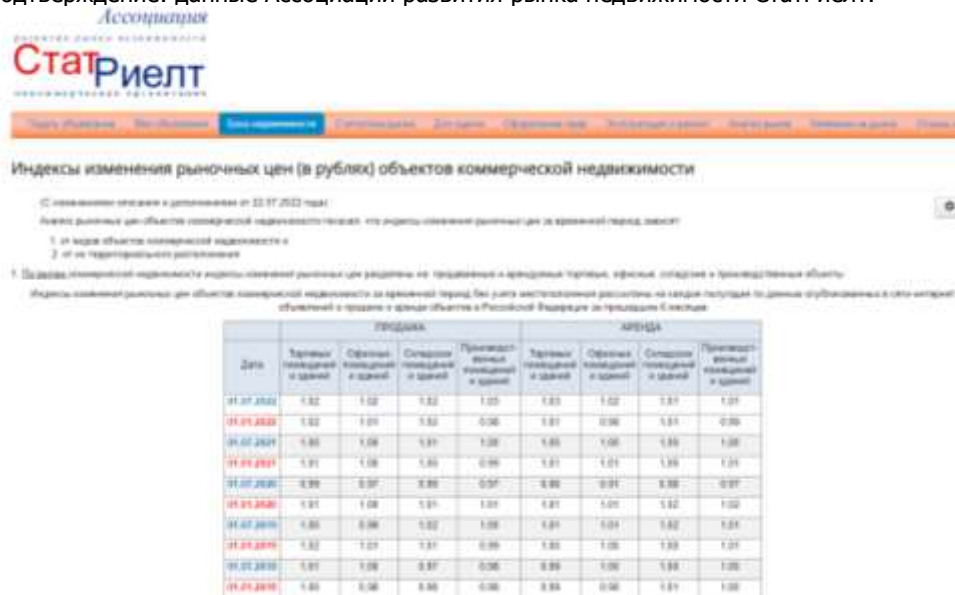
Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	<p>по 5 тонн. Ангар метал+сэндвич 700м2, 53х14 высота 11 м. Кран балка 1 шт по 10 тонн. Склад 63м2 отдельность оящий, 13х6 высота 4м. Офисное здание 2х эт + цок 227м2. Кабинеты, столовая, раздевалки и душевые, всё отремонтировано и в хорошем состоянии. Офисное помещение 1 эт 200м2 свободной планировки после ремонта в хорошем состоянии. Кран башенный 10 тонн со всеми документами, рабочий, со всеми документами для эксплуатации. Трансформаторная будка 360 кВт. Все помещения действующие, всё оборудование рабочее, эксплуатируемое и обслуженное.</p>	<p>стенник физицо. Металлические конструкции, ж/б плиты перекрытия. Сэндвич панели, пластиковые окна с энергосберегающими стеклопакетами. 1 ЭТАЖ (желтый). Расчетная нагрузка на пол 15 т/ кв.м. Пол наливной: полимерное покрытие толщиной 9 мм. На 1 этаже расположены встроенные трансформаторная подстанция и котельная. Над санузлами на отметке 3.000 расположена электрощитовая ВРУ. Над котельной и трансформаторной на отметке 3.000 находятся комнаты для персонала. Из комнат имеется аварийный выход на наружную лестницу. Имеется водомерный узел. Установлены промышленные подъемные ворота фирмы DoorHaN, проем 4х4.5м 2 ЭТАЖ (зелёный). Расчетная нагрузка на пол 800 кг/ кв.м. Пол - износостойкий коммерческий линолеум. Выделено складское помещение площадью 100 кв.м. с автономной вентиляцией, с аварийным выходом на наружную лестницу. 3 ЭТАЖ (голубой). Расчетная нагрузка на пол 800 кг/кв.м. Встроенная автоматизированная газовая котельная на 350 кВт, с двумя котлами PROTERM, остальное оборудование Германия. Трансформаторная встроенная, электроснабжение II категории Разрешенная мощность 600 кВт. Допустимая нагрузка на оборудование ТП 1,5 МВт. Бесперебойное электроснабжение автоматизировано. Для реализации электроэнергии имеются дополнительные свободные ячейки, по высокой стороне в том числе. Соблюдены все противопожарные нор-</p>	<p>высотой 5 метров. 1-й этаж нежилого здания. Возможно использование как под производство, так и под торговлю</p>	<p>с трехэтажной офисной пристройкой площадью 980 квадратных метров. Здание и земельный участок площадью 97 21 квадратных метров находятся в собственности и одного юридического лица. Высота потолка в цехе 10,65 метров, два козловых крана, кранбалка, электрическая мощность – 2 мегаватта. Есть возможность увеличить площадь цеха. Рядом со зданием проходит железнодорожная ветка. Территория охраняемая, можно использовать землю вокруг здания для складирования сыпучих или крупногабаритных материалов.</p>

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
		мы. Идеально подходит для размещения производства.		
Источник информации	https://onrealty.ru/tula/ky-pit-proizvodstvo/48180245	https://tula.cian.ru/sale/commercial/148977139/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-2585184486	https://onrealty.ru/tula/ky-pit-proizvodstvo/49285818

При расчетах применяются корректировки из Справочника оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018.

Применение Справочника оценщика недвижимости-2019 г. обосновано тем, что с 2018 г. по 2022 г. не произошло существенных изменений рыночных цен в производственной и офисной недвижимости.

Подтверждение: данные Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.



<https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti>

Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов¹.

Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно-стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Обоснование корректировок.

Корректировка на торг

Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, т.е. отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Как правило, реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости

¹Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, стр.74, табл.8

несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый торг. Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2018 г., стр. 314, табл.199) значения скидки на цены предложения торгово-офисных объектов составляет от 8,6 до 19,5% - расширенный интервал (неактивный рынок).

Учитывая местоположение объекта недвижимости, данная корректировка принята в размере -19,5% (макс.значение), единый объект большой площади, продается сложнее, чем каждый объект недвижимости в отдельности, с учетом специфики.

Корректировка на передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор права) оцениваемого и сопоставимого объектов. В данном случае корректировка не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Везде передается право собственности на объект недвижимости. Поправка принята равной 0%.

Корректировка на условия финансирования

Данная корректировка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в её денежный эквивалент или модифицирует её для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. Поправка принята равной 0%.

Корректировка на дату продажи

Объекты-аналоги выставлены на продажу/обновлены в 2022 г. Актуальны на дату оценки.

Поправка не вводится, т.к. рост стоимости коммерческой недвижимости практически отсутствует.

Для объекта-аналога №2 – дата предложения – январь 2022 г., вводится поправка в размере 1,02 (темп роста недвижимости по отдельным городам. Тула – интервал от 2,1% до 4,1 % - среднегодовой рост).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, стр.202 таблица 125

6.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 125

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,7%	2,3% - 3,2%

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Объект оценки находится в 1500 м. от центра города (II).

Объекты-аналоги №№1,4 расположены в районах вокруг крупных промпредприятий (V), объекты-аналоги №№2,3 – в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки (IV).

Корректировка вводится согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, стр.134

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вес объекта оценки	0,88	0,88	0,88	0,88
Вес объектов-аналогов	0,64	0,74	0,74	0,64
Размер корректировки	1,38	1,19	1,19	1,38

Корректировка на размер (площадь) объекта.

Корректировка на площадь принята согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, стр.184 табл.95 (усредненные данные по России), по матрице коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Размер корректировки	1	1	1	1,04

Корректировка на наличие земельного участка.

Цена продажи объекта недвижимости включает в себя стоимость улучшений и стоимость земельного участка.

При определении стоимости оцениваемого объекта учитывается поправка на долю земли в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).

Исходя из разницы площадей земельных участков объекта оценки и аналогов по экспоненциальной составляющей вносится поправка.

Расчет стоимости доли земельного участка по объектам-аналогам №№1,2-4 проводился по цене 995 руб./м2 (расчет з/у пл. 25 884 кв.м.)

Для объекта-аналога №3 не указан размер земельного участка, принята корректировка по площади застройки 800 кв.м.

Поправка принята в следующих размерах:

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Поправка на наличие земельного участка	0,850	0,982	0,976	0,897

Рассмотрены корректировки:

- на класс качества: объект оценки и объекты-аналоги отнесены к классу С, корректировка не вводится.

- на коммуникации: принято допущение - объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые коммуникации, корректировка не вводится.

Корректировка на физическое состояние.

Объект-аналог №2 - здание постройки 2016 г.

Для объекта-аналога №2 поправка на физическое состояние принята в размере - 0,82 (1/1,22) согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2018 г., стр. 242)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем	0,86	0,80	0,91

СОСТОЯНИИ			
-----------	--	--	--

Коэффициент вариации 3% (max 33 %)

Показатели	Административное здание (общая площадь 2610,2 м2)				
	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4
Стоимость аналога с НДС, руб.		49 000 000	55 000 000	32 000 000	90 000 000
Общая площадь, кв.м.	2610,20	2 280,0	2 300,0	1 600,0	4 780,4
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		21 491	23 913	20 000	18 827
Корректировка на торг		0,805	0,805	0,805	0,805
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		17300	19250	16100	15156
Корректировка на дату предложения		1,00	1,02	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		17300	19635	16100	15156
Корректировка на финансирование		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		17300	19635	16100	15156
Корректировка на размер		1,0	1,000	1,000	1,040
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		17300	19635	16100	15762
Корректировка на земельный участок		0,850	0,982	0,976	0,897
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		14704	19277	15716	14136
Корректировка на местоположение		1,38	1,19	1,19	1,38
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		20218	22924	18689	19437
Корректировка на класс качества		1	1	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		20218	22924	18689	19437
Корректировка на физическое состояние		1,000	0,820	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		20218	18798	18689	19437
Корректировка на коммуникации		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		20218	18798	18689	19437
Коэффициент вариации, %		-	-	-	3%
Количество корректировок		3	5	3	4
Удельный вес по количеству корректировок		28,85%	19,23%	28,85%	23,08%

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.	19324				
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	19324				
Стоимость объекта, руб.	50439505				
Стоимость объекта с округлением, руб.	50 440 000				

Стоимость административно-бытового здания площадью 2610,2 кв.м. составляет 50 440 тыс.руб.

Стоимость административного здания площадью 286,5 кв.м. (год постройки до 1917 г.), административного здания площадью 891,2 кв.м. (пос.Победа, Скуратово) определим по средневзвешенной стоимости 1 кв.м.

Таким образом, стоимость административных зданий площадью 286,5 кв.м. и 891,2 кв.м. составила:

Ст-ть 1 кв.м., в руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, с округл., тыс.руб.
19 324	891,2	17 221 549	17 222
19 324	286,5	5 536 326	5 536

Стоимость административных зданий составляет. 50 440 тыс.руб. + 17 222 тыс.руб. + 5 536 тыс.руб. = 67 662 тыс.руб.

Расчет стоимости недвижимого имущества (производственных зданий) сравнительным подходом.

Определим стоимость зданий производственного назначения общей площадью 5354,9 + 159,96 = 5511,86 м.

Расчет проведен на основе здания площадью 1538,50 кв.м. (28% от всей площади производственных зданий) – производственное здание с гаражом (г.Тула, Демидовская плотина, д.8).

Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены производственно-складской недвижимости².

Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Ан. № 1	Ан. № 2	Ан. № 3	Ан. № 4
Описание объекта	Производство	Производство	Производственная база	Производство
Назначение	Производственные здания	комплекс строений расположенный на земельном участке	производство	производственное помещение
Цена 1 м2 объекта с НДС, руб.	14 773	8 931	12 903	15 000
Стоимость предложения, руб.	65 000 000	25 000 000	8 400 000	30 000 000

²Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018, стр.75

Дата предложения	30.08.2022	13.09.2022	16.05.2022	11.08.2022
Адрес	Тульская область, Тула, Центральный ТО, Варваровский пр-д, 12	Тульская область, Алексин, ул.Муралова, 45	Тульская область, Тула, Привокзальный ТО, Ханинский проезд, 5/1	г.Тула, Зареченский район, ул.Демидовская, д.63
Проходимость места	средняя	средняя	средняя	средняя
Наличие земельного участка	1,4 га	1,28 га	651 кв. м.	н/д
Наличие ж/д	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Общая площадь, м2	4400	2799,1	651	2000
Инженерное оснащение	Во-да городская, эл. э н (256 кВт, есть возможность увеличения), газ (своя ветка)	Своя модульная котельная, два водогрейных котла. Водоснабжение, канализация центральные. Электроснабжение 150 кВт.	Везде подведены коммуникации. Во-да, канализация. Электричество – 220 и 380 Вольт. Отопление центральное.	Водоснабжение и канализация центральное, индивидуальное отопление, электроэнергия 1 мВт.
Состояние внутренней отделки	н/д	н/д	н/д	н/д
Дополнительная информация	Площадь помещений: - основной цех (3 пролёта, 5 кранбалок (5, 10-12 тн), бытовки) 35 00 кв. м; - газовая котельная (2 промышленных котла+ 1 бытовой) - 125 кв.м. - склад - 850 кв.м Можно использовать под производство, склад. Дорога на территории и полы в помещениях забетонированы. Автобусная остановка городского транспорта в 200 м.	Гараж для машин 574 кв.м., здание кузни с вулканизаторным цехом и компрессорной 92 кв.м., служебно-бытовой корпус 971 кв.м., 6 зон ТО с переходными складами различной площади. Территория асфальтирована, периметр огорожен.	Удобное территориальное расположение, подъезд - асфальт. Категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для эксплуатации производственной базы. Участок полностью огорожен - бетонный забор, профлист, въездные ворота. На участке расположено два двухэтажных строения: одно под бытовки, другое под офисные помещения (площадь офисов – 63,1 кв. м.), плюс на первом этаже большой отапливаемый гараж со смотровой ямой.	Производственное помещение площадью 2041 кв.м , из них производственные помещения площадью 1695 кв.м., административно-хозяйственные помещения площадью 346 кв.м. на втором этаже. Аналогичные производственные площади на первом этаже. На третьем и четвертом этажах четырехэтажного здания, можно выкупить по более низкой стоимости. Высота до потолка 9 метра, ширина 18 метров. Имеется грузовой лифт, две кран-балки 2 и 3 тонны. Есть возможность установки дополнительных кран-балок.
Источник информации	https://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/52270616	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-aleksin-5660166974	https://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/38730999	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-5506482464

Обоснование корректировок.

Корректировка на торг

Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, т.е. отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Как правило реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличается от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый торг. Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2018 г., стр. 303, табл.188) значения скидки на цены предложения универсальных производственно-складских объектов составляет:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%

Учитывая специализированный характер объекта недвижимости, данная корректировка принята в размере - 23,7% (максимальное значение), единый объект большой площади, продается сложнее, чем каждый объект недвижимости в отдельности.

Корректировка принята в размере -23,7% (максимальное значение) (0,763).

Корректировка на передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор права) оцениваемого и сопоставимого объектов. В данном случае корректировка не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Везде передается право собственности на объект недвижимости. Поправка принята равной 0%.

Корректировка на условия финансирования

Данная корректировка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в её денежный эквивалент или модифицирует её для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. Поправка принята равной 0%.

Корректировка на дату продажи

Объекты-аналоги выставлены на продажу/обновлены в 2022 г. Актуальны на дату оценки.

Поправка не вводится.

Корректировка на размер (площадь) объекта.

Поправка обусловлена тем, что при прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену.

Корректировки вводятся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2018 г., стр.176, табл.78)

усредненные данные по России							
Площадь, кв.м.		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Для объекта-аналога №3 поправка вносится в размере 0,85

Корректировка на земельный участок, влияющий на стоимость недвижимости.

Введены корректировки на наличие земельного участка.

Цена продажи объекта недвижимости включает в себя стоимость улучшений и стоимость земельного участка. При определении стоимости оцениваемого объекта учитывается поправка на долю земли в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).

Корректировки вводятся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Н.Новгород, 2018 г., стр.225, табл.139)

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости			
1. Универсальные производственно-складские объекты			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
2	Тула	0,76	0,65 - 0,86

Корректировка для всех объектов аналогов принята в размере 0,76.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Корректировки вводятся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2018 г., стр.146, табл.49)

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83

Объект оценки: вес – 0,81

У объекта-аналога №1: вес - 0,78

У объекта-аналога №2: по статусу населенного пункта – $1/0,74 = 1,351$

У объекта-аналога №3: вес - 0,78

У объекта-аналога №4: вес - 0,82

Для объекта-аналога №1 поправка вносится в размере 1,14

Для объекта-аналога №2 поправка вносится в размере 1,35

Для объекта-аналога №3 поправка вносится в размере 1,14

Для объекта-аналога №4 поправка вносится в размере 1,09

Коэффициент вариации 15% (max 33 %)

**Производственное здание с гаражом, общая площадь 1538,5 м2
(г.Тула, Демидовская плотина, д.8)**

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4
Стоимость аналога с НДС, руб.		65 000 000	25 000 000	8 400 000	30 000 000
Общая площадь, кв.м.	1538,50	4 400,0	2 799,1	651,0	2 000,0
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		14 773	8 931	12 903	15 000
Корректировка на торг		0,763	0,763	0,763	0,763
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		11272	6815	9845	11445
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		11272	6815	9845	11445
Корректировка на финансирование		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		11272	6815	9845	11445
Корректировка на размер		1,000	1,000	0,850	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		11272	6815	8368	11445
Корректировка на земельный участок		0,760	0,760	0,760	0,760
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		8567	5179	6360	8698
Корректировка на местоположение		1,141	1,35	1,14	1,09
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		9775	6999	7257	9441
Корректировка на ограждение		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		9775	6999	7257	9441
Корректировка на наличие отопления		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		9775	6999	7257	9441
Коэффициент вариации, %		-	-	-	15%
Количество корректировок		3	3	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		26,32%	26,32%	21,05%	26,32%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	8426				
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	8426				

Стоимость объекта, руб.	12963401				
Стоимость объекта с округлением, руб.	12 963 000				

Полученная стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости 8 426 руб./кв.м. определяет стоимость всех производственных объектов.

Стоимость 1 кв.м.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.
8 426	428,5	3 610 541
8 426	1258,6	10 604 964
8 426	15,10	127 233
8 426	1244,1	10 482 787
8 426	33,6	283 114
8 426	743,2	6 262 203
8 426	37,8	318 503
8 426	52,5	442 365
Итого:	3813,4	32 131 708

Стоимость сооружений на территориях

Стоимость 1 кв.м.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.
8 426	25	210 650
8 426	16,8	141 557
8 426	341	2 873 266
8 426	8	67 408
8 426	91	766 766
8 426	6	50 556
8 426	19,6	165 150
8 426	44,16	372 092
Итого:	551,56	4 647 445

Стоимость производственно-складской недвижимости в сельских районах (пл.159,96 кв.м.) определяется из расчета $8\,426 \times 0,5 = 4\,213$ руб./кв.м.

Коэффициент 0,5 определен по «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2018 г., стр.82, табл.9)

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

Областной центр - город Тула – коэффициент 1,

Прочие населенные пункты – село - 0,5

Стоимость 1 кв.м.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.
4 213	159,96	673 911

Здания, вошедшие в состав объектов недвижимости - бытовки, контейнеры, определены в итоговой стоимости недвижимости по остаточной стоимости (Допущение: из-за незначительной стоимости, трудностью определить фактическую стоимость без осмотра).

Поз.12 Бытовка – 54 тыс.руб.

Поз.15 Бытовка – 52 тыс.руб.
 Поз.16 Блок-контейнер – 107 тыс.руб.
 Поз.18 Блок-контейнер – 27 тыс.руб.
 Поз.24 Блок-контейнер – 27 тыс.руб.
 Поз.26 Бытовка – 59 тыс.руб.
 Поз.27 Бытовка – 46 тыс.руб.
 Поз.29 Блок-контейнер – 41 тыс.руб.
 Итого: **413 тыс.руб.**

Суммы реконструкции – **1 353 тыс.руб.**, модернизации вентиляции здания, учтены в расчетах «капитальные вложения», увеличивают стоимость недвижимости на **10 359 тыс.руб.**

Стоимость производственных зданий составляет: 12 963 + 32 132 + 4 647 + 674 + 413 + 1 353 + 10 359 = **62 541 тыс.руб.**

Стоимость нежилых зданий составила: 67 662 тыс.руб. + 62 541 тыс.руб. = **130 203 тыс.руб.**

Определение стоимости сооружений

В составе основных средств имущественного комплекса АО «Тулагорводоканал» находится 85 единиц сооружений, первоначальная стоимость которых составляет 564 789 тыс.руб., остаточная стоимость – 459 815 тыс.руб.

Расчет сооружений проводится методом массовой оценки с индексацией балансовой стоимости, с учетом расчетного износа, при допущении - не превышая остаточную стоимость.

В состав сооружений входят сети водопроводов, канализационных каналов, насосных станций, водоводов, коллекторов. Осмотр объектов не проводился.

Сооружения входят в состав основных средств общества, как дополнительное имущество, способствующее функционированию предприятия.

Как правило, сооружения входят в состав зданий или дополняют возможности здания функционировать.

Частично, косвенно, часть стоимости сооружений учтена в стоимости зданий.

Объекты имеют специализированный характер.

Основная задача сооружений – иметь работоспособное состояние. Поэтому должны проводиться профилактические ремонтно-восстановительные работы, которые отражены в бухгалтерском учете, что повышает их стоимость.

Исходя из этого, расчет стоимости сооружений производится методом повышения стоимости – индексным, с учетом возможного роста стоимости сооружений во времени и за минусом возможного износа.

Индексы определены по Справочникам оценщика недвижимости, где прогнозировался ежегодный рост стоимости недвижимости.

В 2011 году среднегодовой рост цен прогнозировался на уровне 3% в год (диапазон 2%-4%).

В 2014 году среднегодовой рост цен прогнозировался на уровне 4,2% в год (диапазон 2014-2018 гг. – 4,4%-5,4%).

В 2017 году среднегодовой рост цен составил 4,5% в год (диапазон 2018-2023 гг. – 3,9%-5,1%).

В 2018 году среднегодовой рост цен составил 2,8% в год (диапазон 2019-2024 гг. – 1,8%-3,7%).

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в 2019-2024 гг.				
2. Универсальные производственно-складские объекты				
№ п/п	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	Тула	2,8%	1,8%	3,7%

Определяем среднее значение роста за 12 лет: $(3+3+3+4,2+4,2+4,2+3,9+2,8+2,8+2,8+2,8+2,8)/12=3,29\%$

Определим индекс роста стоимости недвижимости (сооружений) по годам:

год	формула	Индекс роста
2022	$1,0329^1$	1,0329
2021	$1,0329^2$	1,067
2020	$1,0329^3$	1,072
2019	$1,0329^4$	1,138
2018	$1,0329^5$	1,176
2017	$1,0329^6$	1,214
2016	$1,0329^7$	1,254

Примечание: ниже 2016 г. стоимость создания сооружения увеличивается на коэффициент 1,254 из-за высокой неопределенности.

Принимаем допущения в расчетах:

1. Коэффициент роста для сооружений, введенных с 2013 г и ниже - 1,254 – вероятностный фактор.

2. Стоимость сооружений, с остаточной стоимостью 0 руб. – 0,5%. (срок эксплуатации сооружений до полной замены наступает при остаточной стоимости 0 руб., дальнейшая эксплуатация проводится по решению специализированной комиссии Общества (степень безопасности)).

Износ сооружений определяем по шкале зависимости величины физического износа от технического состояния объекта (по книге «Оценка недвижимости»: учебное пособие/Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов,

С.К.Мирзажанов.- М.:КНОРУС, 2010, стр.434)

Таблица 11.2

Зависимость величины физического износа от технического состояния объекта

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капитального ремонта в процентах от восстановительной стоимости
0–20	Хорошее	Поврежденный лет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами	до 10
21–40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	15–30
41–60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40–80
61–80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охраняемых мероприятий для полной смены конструктивных элементов	90–120

Износ каждого объекта определяется методом срока жизни (по книге «Оценка недвижимости» под ред. д.э.н. Федотовой М.А., М: 2002 г., стр.234)

Износ = Эффективный возраст/Нормативный возраст эксплуатации.

Нормативный срок эксплуатации определяется из Нормы амортизационных отчислений для сооружений, М: 2000, ср.26-27.

Водоприемные сооружения, комплекс очистных сооружений, канализационные насосные станции, норма амортизационных отчислений составляет 2% в год.

Срок эксплуатации: $100\%/2\%=50$ лет.

Срок эксплуатации: $100\%/5\% = 20$ лет.

Нормативный срок от 20 до 50 лет.

Исходя из этого, определяется износ.

Сооружения, введенные в 2020 году:

$2/50=0,04$ (износ 4%)

В разряд состояние – хорошее вошли сооружения, введенные в

2022, 2021 гг – 10%

2020 г – 15%

2019-2018 гг – 20%

2017-2010 гг – 30%

2010-1991 гг – 40%

1991 г – 50%

Примечание: стоимость сооружений принята к расчету по результату итог.

Дополнительная стоимость по графе всего к расчету не принимается.

Расчет сооружений в Приложении

Стоимость сооружений составила 471 942 тыс.руб.

2). Определение рыночной стоимости движимого имущества

1. Определение стоимости машин и оборудования затратным подходом.

База расчета: результаты Отчета по состоянию на 30.09.2022 г.

С начала 2022 года существенных изменений в составе имущества не произошло.

В расчетах проведена индексация стоимости на коэффициент инфляции (коэффициент роста).

В расчетах износа учтена особенность эксплуатации машин и оборудования, исходя из специфики выполняемых работ Обществом (процент износа увеличивается).

Для движимого имущества, входящего в состав оцениваемых основных средств, стоимость создания (CC_0) рассчитывается либо методом «расчета по цене однородного объекта», либо методом «анализа и индексации затрат».

Основной метод при определении стоимости являлся метод «анализа и индексации затрат» (метод индексации балансовой стоимости).

Виды основных фондов	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.
Машины и оборудование	267 090	73 134
Транспорт	77 933	33 191
Производительный инвентарь	960	66
Офисное оборудование	3 278	223

При определении стоимости движимого имущества применяется ряд допущений. Осмотр движимого имущества не проводился. В расчетах принимается метод массовой оценки на основании представленной финансовой информации. Процент износа определялся на основании нормативных показателей. Состояние движимого имущества - оборудования, принимается рабочим.

Детальное исследование движимых основных средств не проводилось.

Основной источник информации: ведомость амортизации ОС за III квартал 2022 г.

Более половины ОС движимого имущества имеет остаточную стоимость 0 руб., т.е. его работоспособность должна подтверждаться утвержденным техническим Актом рабочей комиссии.

Срок эксплуатации движимого имущества от 6 до 13 лет (норма амортизационных отчислений, «Начисление амортизации» (износа) – М.: «ПРИОР», 2000).

Нормативный срок эксплуатации машин и оборудования в настоящее время определяет завод-изготовитель.

В то же время, в документах по начислению амортизации, издание Начисление амортизации (износа) – М.: «ПРИОР», 2000, указаны нормы амортизационных отчислений в год, предполагающие техническую замену основного средства с амортизацией 100%.

Материалы разработаны до 1991 года, имеют рекомендательный характер по норме амортизационных отчислений, предполагающий замену машин и оборудования с остаточной стоимостью 0 руб. Источник замены основных средств – амортизационный фонд. Эти особенности определяют выбор оставшегося срока эксплуатации.

Амортизационные отчисления – денежные средства, накапливаемые организацией за срок службы ОПФ для их последующего полного восстановления. Это – основной собственный источник финансирования капитальных вложений.

Величина амортизационных отчислений зависит от стоимости ОПФ и норм амортизационных отчислений. Назначение амортизационных отчислений состоит в накоплении денежных средств в размерах, необходимых для воспроизводства в натуральной форме ОПФ, выбывающих из производства по истечении срока службы.

С 1998 г. в РФ срок полезного использования объектов ОПФ определяют сами организации при принятии ОПФ к бухгалтерскому учету, срок эксплуатации и срок амортизации не совпадают при выбытии.

До 1990 г. в СССР во всех отраслях народного хозяйства на каждом предприятии создавался амортизационный фонд – особый денежный резерв для воспроизводства ОПФ. Этот фонд использовался строго по целевому назначению – на капитальные вложения и на капитальный ремонт (в твердо нормированной части).

<https://www.kazedu.kz/referat/164818/1>

В издании «Начисление амортизации» (износа) – М.: «ПРИОР», 2000), в разделе «Коммунальное хозяйство», норма амортизационных отчислений для машин и оборудования составляет в основном 10-12,3%, т.е. предполагаемый срок эксплуатации до замены 100%:12,3% от 8 до 10 лет.

Для транспортных средств в основном от 12,5% до 14,3% 100%:14,3% от 6 до 8 лет.

Учитывая специфику работы АО «Тулагорводоканал», срок эксплуатации машин и механизмов сокращается.

Стоимость машин и механизмов с остаточной стоимостью 0 руб., показывает необходимость принятия технического решения о сроках продления эксплуатации машин и механизмов, так как машины и механизмы относятся к повышенной категории изношенности объектов.

В виду того, что технические данные об автомашинах отсутствуют, остаточная стоимость 0 руб., принято решение оценивать стоимость автомобилей в размере 5% от индексированной стоимости.

Исходя из этого, принимается решение определить стоимость машин и механизмов с остаточной стоимостью 0 руб. в процентном отношении 5% от индексированной стоимости, по дате изготовления.

Машины и оборудование со сроком постановки на учет до 1990 года определяются по стоимости 0 руб.

За основу расчетов индексным методом принимается первоначальная (балансовая) стоимость, указанная в ведомости амортизации ОС по состоянию на 30.09.2022 г.

Согласно шкале экспертных оценок, учитывая мнение специалистов Общества, что представленные к оценке машины и оборудование находятся в рабочем состоянии, регулярно проводится профилактический осмотр и обновление ряда агрегатов, принимается решение износ машин и оборудования принять в следующем размере:

- со сроком эксплуатации до 1 года – 0,15%
- до 5 лет – 25%
- от 5 до 7 лет – 40%
- от 7 до 10 лет – 50%
- свыше 10 лет – 60%

Оборудование, приобретенное в 2022 году, имеет поправочный коэффициент в размере 10% - переход на вторичный рынок (риск при начальной эксплуатации). Справочник оценщика машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород: 2019 (стр.48).

Установлено, что из 79 единиц автотранспорта, 30 единиц находятся в лизинге, которые не являются собственностью Общества. В тоже время, по автотранспорту, находящемуся в лизинге, ежемесячно перечисляются денежные средства в счет погашения стоимости. Данные денежные средства юридически являются активом Общества (условно имеют статус аванса) и должны быть учтены в итоговой сумме активов, с учетом вычета процентных платежей. Данные денежные средства определяют стоимость 30 единиц автомобилей.

Износ машин и оборудования определяется на основании рекомендаций, описанных в книге «Оценка стоимости машин и оборудования», Касьяненко Т.Г., М.: ЮРАЙТ, 2015, стр.230-231

Справочная таблица по износу

Износ, %	Состояние	Остаточный срок службы, %
<i>Новое</i>		
0	Новая, установленная и неиспользовавшаяся единица в отличном состоянии	100
5		95
<i>Очень хорошее</i>		
10	Как новая, только немного использованная и не требующая замены никаких частей или ремонта	90
15		85
<i>Хорошее</i>		
20	Использовавшаяся собственность, но отремонтированная или обновленная и в отличном состоянии	80
25		75
30		70
35		65
<i>Удовлетворительное</i>		
40	Использовавшаяся собственность, которая требует некоторого ремонта или замены некоторых частей, таких как подшипники	60
45		55
50		50
55		45
60		40
<i>Пригодное к использованию</i>		
65	Использовавшаяся собственность в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей, таких как моторы или необходимые детали	35
70		30
75		25
80		20
<i>Плохое</i>		
85	Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов	15
90		10
<i>Не подлежащее продаже или лом</i>		
97,5	Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением как на лом, т.е. стоимость утилизации основного содержания материала	2,5
100		0

Возраст – фактор, в некоторой степени определяющий износ машины, поскольку часть ее полезной жизни уже бывает использована.

При определении стоимости транспортных средств применяются два подхода: один – метод индексации балансовой стоимости, второй – по стоимости транспортных средств по ценам предложенным к продаже подобных транспортных средств, путем выборки и подбора стоимости.

Большую часть в движимом имуществе составляют машины и оборудование.
Для расчета транспорта применяется метод индексации балансовой стоимости.
Расчет коэффициентов для восстановительной стоимости на стр.80 Отчета.

Износ автотранспорта определен на основании рекомендаций, изложенных в книге «Практика оценки стоимости машин и оборудования», проф.Федотова М.А., М.2005 г., стр.153-154

При массовой оценке определяют главным образом физический износ, поскольку для большинства машин и оборудования он выступает преобладающим.

При определении износа использован метод нормативного срока службы.

Метод нормативного срока службы использует следующую простую формулу для определения показателя физического износа:

$$K_{из} = (T_{xp} / T_{cl}) \times 100,$$

где T_{xp} – хронологический возраст объекта оценки, лет

T_{cl} – нормативный срок службы объекта оценки, лет

Нормативный срок службы автотранспортных средств определен исходя из нормы амортизационных отчислений «Начисление амортизации (износа)», М., 2000 г., стр.114-116.

Для автотранспорта норма амортизационных отчислений составила-14,3%. Для грузовых автомобилей, прицепов, при эксплуатации вызывающей интенсивную коррозию, применяется повышенный коэффициент – 1,1.

$$14,3 \times 1,1 = 15,73\%$$

Среднее значение 15,73% (100 % /15,73 = 6,35 лет). «Начисление амортизации (износа)», М., 2000 г., стр.114

Для определения восстановительной стоимости объектов был применен индексный метод, с учетом того, что последняя переоценка основных средств производилась по состоянию на 31.12.1996 г.

По основным средствам значения индексов изменения стоимости по данным Росстата определялись по отношению к базовой дате 31.12.1996г. (01.01.1997 г.)

Если в составе указанных объектов встречались объекты, введенные в эксплуатацию в течение 2022 г., соответствующая дата ввода использовалась в качестве базовой.

Метод индексации балансовой стоимости

В основе метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) восстановительную стоимость на дату оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость по результатам последней переоценки.

С позиций теории оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают путем умножения балансовой (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс:

$$S = S_n \times I_{кор},$$

Где S_n — первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);

$I_{кор}$ — корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Федеральная служба государственной статистики (Росстат) регулярно публикует в своих изданиях годовые цепные индексы цен на продукцию машиностроения и других отраслей промышленности, показывающие изменение цен за год по отношению к 31 декабря предшествующего года. Цепные ценовые индексы нетрудно пересчитать в базисные индексы путем их последовательного перемножения. Ниже в таблице приведены годовые цепные индексы цен на продукцию машиностроения по данным Росстата за последние 23 года и на их основе рассчитаны годовые базисные индексы по отношению к 31 декабря 1990 г.

В той же таблице показаны среднемесячные приросты базисного индекса в пределах каждого года, для чего разность между индексом на 31 декабря данного года и индексом на 31 декабря предшествующего года поделена на 12.

Базисный ценовой индекс на дату оценки рассчитывается следующим образом:

$$I(m.g)_{оц} = I(12г - 1)_{оц} + t(g)_{оц} \times n(g)_{оц}$$

где

$I(12г - 1)_{оц}$ — базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором проводится оценка;

$t(g)_{оц}$ — среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда проводится оценка;

$n(g)_{оц}$ — номер месяца в дате оценки.

стр. 147 «Практика оценки стоимости машин и оборудования под ред. М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.

Информационной базой для расчетов послужили ресурсы информационной сети internet.

Для определения коэффициента роста/снижения проведем расчет стоимости оборудования, имеющего остаточную стоимость 0 руб.

Принимается допущение, что техническая возможность машин и оборудования продлена на 1 год и имеет не утилизируемую стоимость.

Стоимость машин и оборудования с нулевой стоимостью определяется с учетом годовой амортизации - 5%.

Для офисного оборудования, компьютерной техники, где экономический износ выше (5 лет происходит устаревание техники) стоимость принята равной остаточной стоимости.

На основании этого принимается решение стоимость офисного и производственного инвентаря определить по остаточной стоимости.

Для автотранспорта с нулевой остаточной стоимостью, стоимость определена с коэффициентом 0,05 (5%).

**Пример расчета стоимости создания оборудования методом «Индексации балансовой стоимости»
(Генератор сварочный с фланцем и муфтой ГД-4006 У2 (Н128ТТ)) поз.159**

1. Краткое описание объекта оценки.

Наименование: Генератор сварочный ГД4006-У2, 1000278

Год ввода в эксплуатацию: 2018 г.

Балансовая стоимость объекта: 136 021,23 руб.

Остаточная стоимость: 61 533,64 руб.

Инвентарный номер: 1000278

2. Расчет стоимости объекта оценки.

Индекс увеличения: 1,33

Стоимость: $136\,021,23 \times 1,33 = 180\,909$ руб.

Поиск в интернете показал предложения для продажи:

Аналог № 1

Поставка сварочного генератора ГД-4006 У2	
Начальная цена контракта	263 590,00 руб.

<https://zakupki.kontur.ru/32110371496>

Расчетная стоимость:

1. Скидка при переходе на вторичный рынок по данным Справочника оценщика машин и оборудования под ред.Лейфера Л.А., Н.Новгород: 2019 стр.48 – узкоспециализированное оборудование – составляет 13,5% (среднее значение).

2. Поправка на НДС – 20%

Таким образом, стоимость Генератора сварочного ГД-4006 У2, составляет: $263\,590 \times 0,865 \times 1,2 = 190\,004$ руб.

Расчетная стоимость индексным методом – 180 909 руб.

Вывод: Для данного вида оборудования расчет индексным методом практически совпадает с рыночными ценами продаж.

Определение износа (устаревания)

Понятие износа (устаревания), применяемого в оценке, принципиально отличается от понятия, применяемого в бухгалтерском учете. Оценочный износ определяется как разница стоимости между существующим оцениваемым не новым объектом и таким же новым, который используется в качестве эталона. Оценочный износ служит для измерения потери в стоимости объекта.

Процесс износа и обесценивания протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, в данной работе для определения накопленного износа был использован «метод разбивки».

Физический износ (И_{физ}). Физический износ определяется, исходя из срока службы и фактического времени существования данного объекта.

Физический износ имущества – износ, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. При этом он подразделяется на исправимый и неисправимый.

Исправимый - износ имущества, затраты на исправление которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый – износ имущества, затраты на исправление которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Величина физического износа имущества, входящего в состав Общества оценки, определялась на основании выборочного ознакомления Оценщика с его состоянием, а также фактического срока эксплуатации объектов в составе оцениваемого имущества.

В данной работе величина физического износа была рассчитана для движимого имущества «методом экспертных оценок».

В основе «метода экспертных оценок» лежит мнение инженерно - технического персонала, обслуживающего оцениваемые объекты. В ходе сбора данных персонал, занимающийся эксплуатацией оцениваемых

Объектов, оценивает их физическое состояние по экспертной шкале. Необходимо отметить, что указанное персоналом состояние служит, в основном, для проверки результатов расчетов, выполненных другими методами.

Для целей настоящей работы использовались методы, основанные на оценке эксплуатационными службами АО «Тулагорводоканал» физического состояния и оставшегося возраста объектов оценки. При проведении инспекции Оценщик, в ходе осмотра объектов и интервьюирования персонала, проводил необходимые корректировки.

Индекс	Характеристика состояния
А	Новое установленное оборудование, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии
Б	Практически новое оборудование без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей
В	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, но не требующее ремонта или замены каких-либо частей
Г	Бывшее в эксплуатации оборудование, в рабочем состоянии, нуждающееся в мелком ремонте, либо среднем ремонте и замене отдельных неосновных частей (подшипники, вкладыши и т.д.)
Д	Бывшее в эксплуатации оборудование в рабочем состоянии, нуждающееся в капитальном ремонте и замене главных частей
Е	Бывшее в эксплуатации оборудование, дальнейшая эксплуатация которого без капитального ремонта физически невозможна.
Ж	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь

Функциональное устаревание ($I_{\text{фун}}$). Функциональное устаревание представляет собой уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности вследствие перечисленных причин влечет за собой ее обесценивание. Для расчета функционального износа могут быть применены некоторые методы целостной оценки, а так же экспертные методы.

Поправка на функциональное устаревание оборудования принимается равной 0 %.

Экономическое (внешнее) устаревание ($I_{\text{эк}}$). Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости или полезности имущества в результате воздействия причин, внешних по отношению к объекту оценки, таких как: удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг (без компенсации потерь увеличением цены продукции); рост конкуренции; требования охраны окружающей среды и подобные ограничения; инфляция или высокие процентные ставки; другие подобные факторы.

Наличие данного вида устаревания может быть обусловлено различными факторами, внешними по отношению к оцениваемому объекту.

В настоящий момент экономическое устаревание для оцениваемого имущества отсутствует, так как никакие из вышеперечисленных факторов не оказывают на него существенного влияния. Поэтому в расчетах величина экономического устаревания принята равной 0.

Определение накопительного износа (устаревания)

Математическое обобщение результатов расчетов составляющих накопительного износа машин и оборудования в рамках метода разбивки в относительном выражении имеет вид:

$$I_{\text{н\%}} = 1 - (1 - I_{\text{физ\%}}) \times (1 - I_{\text{фун\%}}) \times (1 - I_{\text{эк\%}})$$

Для расчета накопительный износ определен коэффициентом амортизации.

Пример расчета стоимости оборудования с учетом накопительного износа (Генератор сварочный с фланцем и муфтой ГД-4006 У2 (Н128ТТ)) поз.159

Наименование объекта: Генератор сварочный ГД4006-У2

Год ввода в эксплуатацию: 2018 г.

Балансовая стоимость объекта: 136 021,23 руб.

Расчетная стоимость создания объекта: 180 909 руб.

Физический износ объекта равен 55% (коэффициент амортизационных начислений), принимаем износ в размере 35% (согласно Шкале экспертных оценок)

Функциональное устаревание - 0%

Экономическое (внешнее) устаревание – 0%

$$I_{\text{н\%}} = 1 - (1 - 0,35) \times (1 - 0) \times (1 - 0) = 0,35$$

Таким образом, совокупный износ оборудования составляет = 35%

Стоимость оборудования Генератора сварочного ГД4006-У2, с учетом совокупного износа, составила:
 $180\ 909 \times (1 - 0,35) = 117\ 591$ руб.

Расчет всего оборудования проводится по предложенной методике.

Примечание: при методике массовой оценки возможны, в полученном конкретном результате, отклонения от рыночной стоимости.

При большом кол-ве единиц в расчетах возможны отклонения, как в «+», так и в «-» от рыночной стоимости единицы, уменьшают вероятность расхождения стоимости.

Пример расчета автотранспорта.**1. Машина УАЗ 390945**

Инвентарный номер: 1000159

Балансовая стоимость 561 044,92 руб.

Остаточная стоимость 0 руб.

Год выпуска 2017 г.

Коэффициент роста 1,39

 $561\,044,92 \text{ руб.} \times 1,39 = 779\,852 \text{ руб.}$

Характер работы транспорта предполагает ускоренный характер амортизации.

По транспорту применяется совокупный износ исходя из срока эксплуатации 5 лет и полного срока эксплуатации 6,35 лет. Износ составил $1/5 = 20\%$. Принимаем износ 60% (согласно Шкале экспертных оценок)Стоимость УАЗ 390945 составляет $779\,852 \text{ руб.} \times (1-0,6) = 311\,941 \text{ руб.}$

Данный расчет является справочным.

В расчете стоимость принята по методу индексации балансовой стоимости.

Предложения по продаже УАЗ 390945 (2015 год выпуска, пробег 76 000 км.) цена: 465 000 руб.

https://www.avito.ru/petrozavodsk/avtomobili/uaz_39094_2015_2481368820

Поправка на торг – 8,9%, поправка на НДС – 1,2

Стоимость составила: $465\,000 \times (1-0,089) : 1,2 = 353\,012 \text{ руб.}$ Согласно проведенным расчетам, **стоимость автотранспорта составила 14 871 тыс.руб.**

Дополнительно, рассчитывается стоимость лизинговых операций.

Согласно Справке, представленной Заказчиком, сумма по договорам лизинга составляет 154 227 881, 27 руб.

Остаток лизинговых платежей составляет 45 804 168,17 руб.

Сумма выплаченных платежей составляет: $154\,227\,881,27 - 45\,804\,168,17 = 108\,423\,713 \text{ руб.}$

В сумме выплаченных платежей находится сумма процентных платежей – 6,3% (данные Заказчика).

Сумма платежей по стоимости автотранспорта составляет: $108\,423\,713 \times (1-0,063) = 101\,593\,019 \text{ руб.}$, с округл. **101 593 тыс.руб.****Стоимость машин и оборудования определена предложенным методом (расчеты прилагаются к Отчету)**

Итог расчета стоимости машин и оборудования, автотранспорта приведен в Приложении.

Предварительное определение износа машин и оборудования по его техническому состоянию.

Описание технического состояния	Оценка состояния	Износ (Ифиз.), %
Новое, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое	$0 \leq I_{\text{физ}} < 10$
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	$10 \leq I_{\text{физ}} < 25$
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	Хорошее	$25 \leq I_{\text{физ}} < 40$
С выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей; имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	$40 \leq I_{\text{физ}} < 60$
Пригодно для дальнейшей эксплуатации. Требуется выполнения работ по текущему ремонту агрегатов	Условно пригодное	$60 \leq I_{\text{физ}} < 75$
Находится в эксплуатации. Требуется значительного ремонта: номерных агрегатов. Требуемый ремонт все еще экономически целесообразен.	Неудовлетворительное	$75 \leq I_{\text{физ}} < 80$
Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен.	Предельное	$80 \leq I_{\text{физ}} < 100$

В результате расчетов были получены следующие суммарные восстановительные стоимости машин и оборудования по состоянию на 30.09.2022 г.:

- машины и оборудование, с округлением – 159 370 тыс.руб.

Стоимость автотранспорта принимается по стоимости, определенной методом массовой оценки с принятыми допущениями и остаточной стоимостью произведенных лизинговых платежей:

 $101\,593 + 14\,871 = 116\,464 \text{ тыс.руб.}$ **Стоимость автотранспорта, с округлением, составила: 116 464 тыс.руб.**

2. Определение стоимости производственного инвентаря, вычислительной техники и других видов основных средств.

Стоимость производственного инвентаря, вычислительной техники и других видов основных средств определялась по остаточной стоимости, из-за незначительной погрешности в общей стоимости.

Стоимость, с округлением, составила:

- производственный инвентарь – 66 тыс.руб.;

- вычислительной техники и других видов основных средств – 223 тыс.руб.

3. Заключение о стоимости основных средств

Согласно кодировке статей баланса затраты по приобретенному оборудованию отражаются в статье баланса «Основные средства».

Ниже в таблице представлены итоговые математически согласованные результаты расчетов.

Основные средства АО «Тулагорводоканал» на 30.09.2022 г. (после корректировки)

Виды основных фондов	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость (тыс.руб.)	Коэффициент корректировки	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Здания	65 811	130 203	1,43	90 885
Машины и оборудование	104 544	159 370	0,54	295 403
Транспорт	33 168	116 464	1,548	75 247
пр. инвентарь	66	66	0,017	3 909
Офисное оборудование	223	223	0,047	4 768
Сооружения	459 815	71 942	0,836	564 789
Земельный участок	46 225	34 614	0,749	46 225

5.4.4. Определение стоимости 100% пакета акций АО «Тулагорводоканал» методом чистых активов.

Баланс АО «Тулагорводоканал» по состоянию на 30.09.2022 г.

АКТИВ

Актив баланса		Данные фин.отчетности, тыс.руб.	Нормализованный баланс, тыс.руб.
Статья баланса	код строки	30.09.2022	30.09.2022
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0,00	0,00
Результаты исследований и разработок	1120	0,00	0,00
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00	0,00
Материальные поисковые активы	1140	0,00	0,00
Основные средства	1150	674 078,00	912 882
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00	0,00
Долгосрочные финансовые вложения	1170	100 443,00	103 824,00
Отложенные налоговые активы	1180	23 339,00	23 339,00
Прочие внеоборотные активы	1190	60 454,00	62 052,00
Итого по разделу I		858 314,00	1 102 097,00
II. Оборотные активы			
Запасы	1210	68 295,00	68 295,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 285,00	8 285,00
Дебиторская задолженность	1230	468 967,00	468 967,00
в том числе долгосрочная дебиторская задолженность	1231		
Финансовые вложения	1240	250 000,00	250 000,00
Денежные средства	1250	75 284,00	75 284,00
Прочие оборотные активы	1260	0,00	0,00
Итого по разделу II		870 831,00	870 831,00
Баланс		1 729 145,00	1 972 928,00

ПАССИВ

Пассив баланса		Данные фин.отчетности, тыс.руб.	Нормазованный баланс, тыс.руб.
Статья баланса	код строки	30.09.2022	30.09.2022
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	1310	285 134,00	285 134,00
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,00	0,00
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,00	0,00
Добавочный капитал	1350	0,00	0,00
Резервный капитал	1360	18 636,00	18 636,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	413 789,00	413 789,00
Итого по разделу III	1300	717 559,00	717 559,00
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0,00	0,00
Отложенные налоговые обязательства	1420	44 966,00	44 966,00
Резервы под условные обязательства	1430	0,00	0,00
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,00	0,00
Итого по разделу IV	1400	44 966,00	44 966,00
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0,00	0,00
Кредиторская задолженность	1520	899 838,00	899 838,00
Доходы будущих периодов	1530	0,00	0,00
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	27 276,00	27 276,00
Прочие краткосрочные пассивы	1550	39 506,00	39 506,00
Итого по разделу V	1500	966 620,00	966 620,00
Баланс	1700	1 729 145,00	1 729 145,00

После корректировки статей баланса Общества можно рассчитать чистые активы по следующему алгоритму:

Расчет чистых активов

1. Анализ балансового отчета за последний год
2. Внесение учтенных поправок
3. Определение стоимости материальной собственности (основные фонды)
4. Выявление и анализ стоимости нематериальных активов
5. Определение стоимости финансовых вложений, как долгосрочных, так и краткосрочных
6. Перевод товарно-материальных запасов
7. Анализ дебиторских задолженностей
8. Анализ расходов будущих периодов
9. Перевод обязательств в текущую стоимость и добавление любых незарегистрированных обязательств
10. Определение стоимости собственного капитала следующим образом:
 - А) Суммируются статьи нормализованного баланса предприятия по 1 и 2 разделам актива
 - Б) Суммируются обязательства (задолженности) предприятия по 4 и 5 разделам пассива нормализованного баланса
 - В) Из суммы активов (итого по п.А) вычитается сумма пассивов (итого по п.Б)

Определение величины собственного капитала Общества

Согласно Приказа Минфина РФ №84н от 28.08.2014 г. величина чистых активов АО «Тулагорводоканал» по состоянию на 30.09.2022 г. рассчитывается следующим образом:

$$C = A - O,$$

где С – величина чистых активов предприятия

А – активы предприятия на 30.09.2022 г.

О – обязательства предприятия на 30.09.2022 г.

Величина активов предприятия рассчитывается следующим образом (по данным нормализованной бухгалтерской отчетности):

$$A = \begin{array}{l} \text{Итого раздела 1 актива норма-} \\ \text{лизованной отчетности} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Итого раздела 2 актива норма-} \\ \text{лизованной отчетности} \end{array}$$

$$A = \begin{array}{l} \text{стр. 1100} \\ \text{1200} \end{array} + \begin{array}{l} \text{стр. 1110} \\ \text{стр. 1130} \\ \text{стр. 1160} \\ \text{стр. 1140} \end{array} + \begin{array}{l} \text{стр. 1210} \\ \text{стр. 1220} \\ \text{стр. 1230} \\ \text{стр. 1250} \end{array}$$

стр. 1170 стр. 1260

Величина обязательств общества рассчитывается следующим образом (по данным нормализованной бухгалтерской отчетности):

$$O = \begin{array}{l} \text{Итого раздела 4 пассива нор-} \\ \text{мализованной отчетности} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Итого раздела 5 пассива нор-} \\ \text{мализованной отчетности} \end{array}$$

$$O = \begin{array}{l} \text{стр. 1400} + \text{стр. 1500} \\ = \end{array} \begin{array}{l} \text{стр. 1400} \\ \text{стр. 1420} \end{array} + \begin{array}{l} \text{стр. 1510} \\ \text{стр. 1520} \\ \text{стр. 1530} \\ \text{стр. 1540} \\ \text{стр. 1550} \end{array}$$

Величина чистых активов предприятия рассчитывается по следующей схеме:

$$C = A - O = \begin{array}{l} \text{Итого раздела 1 актива} \\ \text{нормализованной от-} \\ \text{четности} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Итого раздела 4 пассива нор-} \\ \text{мализованной отчетности} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Итого раздела 5 пассива} \\ \text{нормализованной от-} \\ \text{четности} \end{array}$$

$$C = (\text{стр.1110} + \text{стр.1200}) - (\text{стр.1400} + \text{стр.1500})$$

Расчет чистых активов общества (согласно балансу по скорректированной стоимости)

Наименование показателя	Тыс.руб.
1. Активы	
1. Нематериальные активы (1)	0
2. Основные средства	912 882
3. Отложенные налоговые активы	23 339
4. Долгосрочные финансовые вложения (2)	103 824
5. Прочие активы	62 052
6. Запасы	68 296
7. Дебиторская задолженность (3)	468 967
8. Краткосрочные финансовые вложения (2)	250 000
9. Денежные средства	75 284
10. Прочие оборотные активы (добавленная стоимость)	0
Итого активы (сумма пп.1-10)	1 964 643
2. Пассивы	
11. Прочие обязательства	39 506
12. Отложенные налоговые обязательства	44 966
13. Кредиторская задолженность	899 838
14. расчеты по дивидендам	0
15. Резервы предстоящих расходов и платежей	0
16. Прочие пассивы (оценочные обязательства)	27 276
17. Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (сумма пп. 11-16)	1 011 586
Стоимость чистых активов (итого активов минус итого пассивов п.11-п.17)	953 057

Заключение о стоимости 100% пакета акций уставного капитала общества

Стоимость общества на основе метода чистых активов, тыс. руб.	953 057
Количество акций	285 134
Стоимость одной акции тыс. руб.	3,342

Стоимость Общества на основе метода чистых активов на дату оценки, с округлением, составила: 953 057 тыс.руб.

Стоимость одной обыкновенной акции в 100% пакете акций составляет 3 342 рубля

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Задачей анализа ставилась цель – определить рыночную стоимость 100% пакета акций АО «Тулагорводоканал».

При оценке, в соответствии с общепринятыми нормами, были проанализированы все три подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный, доходный. В результате анализа Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения одного подхода – затратного.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности, Оценщик провел определение величин стоимости, полученных на основе одного подхода.

Согласно методическим рекомендациям по согласованию результатов, полученных разными подходами СНМД РОО 04-070-2015, итоговый результат оценки бизнеса базируется на основе выбранного приоритетного подхода (затратного).

Таким образом, итоговая рекомендуемая рыночная стоимость, по состоянию на 30.09.2022 г., с округлениями составляет:

- 100% пакета акций АО «Тулагорводоканал» в количестве 285 134 шт. – 953 057 тыс. руб.

Стоимость одной обыкновенной акции в 100% пакете акций составляет 3 342 рубля

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе принципах и методиках оценки, можно сказать, что

итоговая рекомендуемая рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в 100% пакете АО «Тулагорводоканал, по состоянию на 30.09.2022 г., с округлением, составляет: 3 342 рубля

ОЦЕНЩИК

В. Кузнецов /В.И.Кузнецов/

Генеральный директор
ООО «Независимая оценка «РЕЗОН»

«09» января 2023 г.



В.И. Кузнецов

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка стоимости бизнеса. В.М.Рутгайзер М., Омега-Л, 2007 г.
2. Инвестиционная оценка. А.Дамодаран, М., Альпина Бизнес, 2006 г.
3. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса. И.В.Косорукова, С.А.Секачев, М.А.Шуклина, М., Синегрия, 2015 г.
4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). В.И.Бусов, М., Юрайт, 2014 г.
5. Оценка стоимости недвижимости. С.В.Грибовский. М –Санкт-Петербург, 2017 г.
6. А.Г.Грязнова, М.А.Федотова «Оценка недвижимости». М.: Финансы и статистика, 2002 г.
7. Е.И.Тарасевич «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург университет, 1977 г.
8. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Москва, «Республиканское управление технической инвентаризации», 1995 г.
9. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А., «Рыночная оценка имущества», М, 2002 г.
10. Оценка стоимости машин и оборудования: учебник и практикум для академического бакалавриата/ Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2015.
11. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ под ред.М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2005
12. Справочники оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018 г.
13. Справочник оценщика машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2019 г.
14. Интернет-сайты.