

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Независимая оценка «Резон»



В.И. Кузнецов

«05» сентября 2023 г.



О Т Ч Ё Т №840/23

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: 30.06.2023 г.

Дата составления отчета: 05.09.2023 г.

Основание: Договор № 840 от 16.08.2023 г.

Тула - 2023 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 _____	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ _____	40
5. ОЦЕНКА 100%-ГО ПАКЕТА АКЦИЙ АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ _____	46
6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100%-НОГО ПАКЕТА АКЦИЙ АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 119	119
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ _____	131
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА _____	131
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ _____	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 " МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАСЧЕТАХ " _____	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 "КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА" _____	154
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 "КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ" _____	162
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 " РАСЧЕТЫ " _____	167
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 № 840 от 16.08.2023 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 – 30.06.2023 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 №№ I-VI,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 30.06.2023 г., с округлением, составляет: 3 685 рублей.

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»

«05» сентября 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» июня 2023 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-A 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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО) №8, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 г №326 (при оценке бизнеса);
- Стандарты и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29;
- некоторые принципы Международных стандартов оценки.

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 представи-

телями 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 гарантируем точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различия 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 №433-569-126611/22 от 01.01.2023 г., Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области, страховая сумма: 3 000 000 рублей, срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Дополнительное соглашение №1 к Договору страхования № 433-569-126611/22 от 12.04.2023 г., страховая сумма: 5 000 000 рублей.
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., зарегистрированного 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 Феде-

	альной 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 лица	тел./факс: (4872) 31-14-10, 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 Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах", филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области № 433-569-130119/22 от 01.01.2023 г., срок страхования: 01.01.2023 г. – 31.12.2023 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 № 840 от 16.08.2023 г., заключенный с АО «Тулагорводоканал»		
Дата составления и порядковый номер Отчета	05.09.2023 г. № 840/22		
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» июня 2023 г.		
Период проведения работ	«16» августа 2023 г. – «05» сентября 2023 г.		
Дата осмотра	«21» августа 2023 г.		
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (валюта баланса)	1 711 757 тыс. руб.		
Основные результаты по стоимости объекта оценки			
Результаты оценки, полученные при	Затратный подход	Сравнительный под-	Доходный под-

<p><i>применении различных подходов к оценке:</i> - 100% пакет акций, тыс.руб.</p>	<p>1 050 721</p>	<p><i>ход</i> Не применялся</p>	<p><i>ход</i> Применялся справочно</p>
<p>Итоговая рекомендуемая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30.06.2023 г. руб. (без НДС)</p> <p>1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в 100% пакете АО «Тулагорводоканал»</p>	<p>3 685 рублей</p>		
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>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.</p> <p>В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.</p>		

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200,

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

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 22.08.2023 № ЮЭ9965-23-117242145
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	1 штука в 100% пакете	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.№ 2-36/12437-23 от 16.08.2023 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 эмис-	1-01-13165-А	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 07.10.2008 г.

сионных ценных бумаг/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 держателе реестра акционеров эмитента	Закрытое акционерное общество «Новый регистратор», ОГРН 1037719000384	Выписка из ЕГРЮЛ от 22.08.2023 № ЮЭ9965-23-117242145																
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.№ 2-36/12437-23 от 16.08.2023 г. АО «Тулагорводоканал»																
Ограничения обращения акций (объекта оценки)	Согласно представленным документам ограничений обращения на дату оценки акции не имеют	Исх.№ 2-36/12437-23 от 16.08.2023 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> <td>2022</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> <td>261 231</td> </tr> </table>	годы	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Прибыль к распределению	(517)	673	2480	10 159	286 006	261 231	Данные Общества		
годы	2017	2018	2019	2020	2021	2022												
Прибыль к распределению	(517)	673	2480	10 159	286 006	261 231												
Информация о выплате дивидендов за последние 3-5 лет	<table border="1"> <tr> <td>Год</td> <td>Дивиденды</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>Не начислялись <input type="checkbox"/> и не выплачивались</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>Не начислялись <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> и не выплачивались</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>Начислены в сумме 158,8 млн.руб.</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>Выплачены в размере 307,7 млн.руб.</td> </tr> </table>	Год	Дивиденды	2017	Не начислялись <input type="checkbox"/> и не выплачивались	2018	Не начислялись <input type="checkbox"/> не выплачивались	2019	Не начислялись и не выплачивались	2020	Не начислялись и не выплачивались	2021	Не объявлялись <input type="checkbox"/> и не выплачивались	2022	Начислены в сумме 158,8 млн.руб.	2023	Выплачены в размере 307,7 млн.руб.	Данные Общества
Год	Дивиденды																	
2017	Не начислялись <input type="checkbox"/> и не выплачивались																	
2018	Не начислялись <input type="checkbox"/> не выплачивались																	
2019	Не начислялись и не выплачивались																	
2020	Не начислялись и не выплачивались																	
2021	Не объявлялись <input type="checkbox"/> и не выплачивались																	
2022	Начислены в сумме 158,8 млн.руб.																	
2023	Выплачены в размере 307,7 млн.руб.																	
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	Полное наименование: Акционерное общество «Тулагорводоканал»	Выписка из ЕГРЮЛ от 22.08.2023 № ЮЭ9965-																

<p>мость данного объекта оценки</p>	<p>Сокращенное наименование: АО «Тулагорводоканал» 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.</p>	<p>23-117242145</p>
<p>Информация о правах, предусмотренных учредительными документами</p>	<p>п.22.1, 22.2 Устава АО «Тулагорводоканал» в соответствии с действующим законодательством.</p>	<p>Устав АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденного решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г.</p>

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

- Письмо исх.№ 2-36/12437-23 от 16.08.2023 г.
- Устав АО «Тулагорводоканал» (новая редакция), утвержденный решением ОСА от 31.10.2017 г. Протокол №7 от 01.11.2017 г. (копия) - на 34 листах;
- 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;
- Выписка из ЕГРЮЛ от 22.08.2023 № ЮЭ9965-23-117242145 (копия) – на 17 листах;
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрировано 07.10.2008 г. РО ФСФР России в ЦФО – на 4 листах;
- Отчет из реестра владельцев ценных бумаг АО «Тулагорводоканал» по состоянию на 02.06.2023 г. исх. 77:23/16241 от 05.06.2023 г. АО «Новый регистратор» - на 1 листе;
- Годовой отчет АО «Тулагорводоканал» по результатам работы за 2022 г. – на 10 листах;
- Справка о корпоративных договорах и обязательствах – на 1 листе;
- Справка для подготовки отчета об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных акций (долей) – на 1 листе;
- Постановление от 31.01.2023 г. №3/3 комитета Тульской области по тарифам, Приложение №1 – на 1 листе;
- Приложение к Постановлению комитета Тульской области по тарифам от 31.01.2023 г. №3/3 – на 11 листах;
- Приложение №2 проект к Концессионному соглашению – на 1 листе;
- Приложение №5 проект к Концессионному соглашению – на 1 листе;
- Приложение №3 среднесписочная численность работников – на 1 листе;
- Приложение №4 об объеме продаж АО «Тулагорводоканал» за 1 полугодие 2023 г. – на 1 листе;
- Приложение №5 Анализ положения предприятия в отрасли – на 1 листе;
- Приложение №6 Анализ состояния конкурентной среды и рынка продукции в сферах водоснабжения и водоотведения – на 2 листах;
- Перечень основных потребителей услуг водоснабжения и водоотведения АО «Тулагорводоканал» - на 1 листе;
- Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 30.06.2023 г. (стр.1190) – на 1 листе;
- Приложение №2 Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. – на 16 листах;
- Приложение №2 Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2023 г. – на 17 листах;
- Приложение №1 Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. – на 13 листах;
- Приложение №1 Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2023 г. – на 12 листах;

Документы, представленные в электронном виде:

- Баланс 2 кв. 2023 г.;
- Анализ движения запасов;
- Справка для оценки ПЭО
- Справка ДПУ
- Расшифровка 01 счета
- Перечень движимого имущества
- Перечень недвижимого имущества
- Начисление амортизации
- Расшифровка ст.11503 – незавершенное строительство
- Расшифровка прочих оборотных активов
- Пояснения к балансу АО «Тулагорводоканал» на 30.06.2023 г.
- Выплата дивидендов в 2023 г.

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	Отсутствует

нарушения эмитента, связанных с раскрытием информацией, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.				
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	отсутствует			
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	Бизнес-план отсутствует Инвестиционная программа АО «Тулагорводоканал» в сфере водоотведения на 2023-2029 гг., утвержденная комитетом Тульской области по тарифам.			
Дополнительная информация				
Конкуренты эмитента	АО «Тулагорводоканал» является гарантирующей организацией в сфере оказания услуг водоснабжения и водоотведения в муниципальном образовании город Тула.			
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество:	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, м²	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. Луначар-	71:30:010201:255	1551	5 894 528,97

	ского, дом 44				
	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Демидовская плотина ,8	71:30:030101:1035	25884	36 260 471,15	
	Тульская область, Ленин- ский район, поселок Пет- ровский	71:14:040401:2377	302	51 129,34	
	Тульская область, Ленин- ский район, поселок Пет- ровский	71:14:040401:2454	1051	150 655,41	
	Тульская область, Ленин- ский район, с/п Медвен- ское, д. Медвенка (под ВНС)	71:14:020601:1956	625	190 438,33	
	Тульская область, Ленин- ский район, с/п Рожде- ственское, д. Скорнево	71:14:020101:1390	3524	207 909,32	
	Итого:			46 622 971,92	
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества:	№ п/п	Наименование объекта недви- жимости	Площадь, кв.м.		
	ЗДАНИЯ				
	1.	Производственные здания на балансе в количестве 15 ед.	5 840,4		
	2.	Административные площади	3 787,9		
	ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА				
		На сумму 90 300 тыс.руб.			
	СООРУЖЕНИЯ				
1.	В кол-ве 92 ед., бал. стоим. 606 110 тыс. руб., остаточная стоимость 482 086 тыс.руб.	-			

2.4 Анализ информации, характеризующей деятельность организации, ведущей бизнес.

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

Основной характеристикой воды является ее качество. Так, к питьевой воде предъявляются требования СанПин 2.1.3684-21. Для доведения качества воды до требуемых норм используется водоподготовка.

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 потенциаль-

- ной 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) АК 71-000646 от 02.08.2019 г. – деятельность по перевозкам пассажиров и иных лиц автобусами, выдана Центральным межрегиональным управлением государственного автомобильного надзора Федеральной службы по надзору в сфере транспорта;
 - 16) 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.
 - 17) 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;
 - 18) 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;
 - 19) 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;
 - 20) 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;
 - 21) 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;
 - 22) 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;
 - 23) 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;
 - 24) 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;
 - 25) 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;

- 26) 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;
- 27) 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;
- 28) ТУЛ 00589 ВЭ от 26.11.2014 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 2022 году.

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 2022 году на объектах водоснабжения и водоотведения, эксплуатируемых АО «Тулагорводоканал», был запланирован и реализован комплекс мероприятий по капитальному и текущему ремонтам. В рамках них переложено более 4,5 км сетей водопровода и канализации различного диаметра. Завершена работа по устройству станции водоподготовки 25 м³/ч на скважине по ул. Пушкина ВНС п. Ленинский, что позволило улучшить показатели питьевой воды в данном районе.

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

Все мероприятия, запланированные на 2022 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

Приоритетными направлениями деятельности акционерного общества «Тулагорводоканал» на 2023 год, являются следующие:

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

- ✓ Капитальный ремонт канализационного коллектора Д600 по ул. Калужское шоссе – 150 м;
- ✓ Капитальный ремонт участка водовода Д600 на ПНД Д400 по адресу: ул. Демидовская (от Промышленного пр-да до ул. Железнодорожной) – 460 м;
- ✓ Капитальный ремонт участка водовода 3го подъема Д600, 700 на ПНД Д600 Обидимско-Упкинское в/з от камеры перед машзалом ВНС Обидимо до д. Семеновка, с установкой прибора учета Акрон (в камере) (пл. Упка) – 620 метров;
- ✓ Капитальный ремонт участка водовода 3го подъема Д700 на ПНД Д600 Обидимско-Упкинское в/з от д. Семеновка до п. Рождественский, с переврезкой на д. Семеновка (пл. Упка) – 650 метров;
- ✓ Капитальный ремонт участка водовода 2го подъема Д500 на ПНД 500 Непрейковского в/з от д. Китаевка в сторону онкоцентра - 1000 м;
- ✓ Капитальный ремонт участка водовода Д600 на ПНД 600 Непрейковского в/з от железной дороги до р. Воронка – 300 м.

2. Разработка и выполнение плана мероприятий по перекладке аварийных участков водоводов.

3. Работы по договорам технологического присоединения.

4. Работы в рамках программы энергосбережения на период 2019 – 2023 гг.

5. Работы в рамках плана мероприятий за счет платы за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения.

6. Работы по обновлению и замене насосного оборудования.

7. Работы в рамках инвестиционной программы в сфере водоотведения на период 2023 - 2029 гг., в частности, строительство ОСК, производительностью 750 м³/сутки (в районе существующих ОСК п. Хомяково, с учетом стоков п. Архангельское), что позволит снизить негативного воздействия на окружающую среду.

8. Работы в рамках Постановления Правительства РФ от 02.02.2022 № 87 «О предоставлении государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции,

модернизации объектов инфраструктуры, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

Внеочередным собранием акционеров 23.12.2022 г. (Протокол № 15 от 23.12.2022 г.) по результатам работы Общества за девять месяцев 2022 года и из нераспределенной прибыли прошлых лет было принято решение о выплате дивидендов.

Обществом в декабре 2022 года начислены и в январе 2023 года выплачены дивиденды на акции АО «Тулагорводоканал» в сумме 158,8 млн. руб., в том числе:

- Общество с ограниченной ответственностью «Теплосервис» - в сумме 106,8 млн. руб.;
- Тульская область в лице Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области - в сумме 39,7 млн. руб.;
- Муниципальное образование городской округ город Тула в лице Комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы - в сумме 12,3 млн. руб.

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 2023 - 2024 гг.
4. Разработка производственных программ в сфере водоснабжения и водоотведения на 2024 – 2028 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 2022 год

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

Отчет о финансовых результатах (прибылях и убытках)

Финансовые результаты представлены в стандартном виде, по форме, утвержденной Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 N 66н.

Отчет о финансовых результатах (прибылях и убытках)

Наименование показателя	Код	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Выручка	2110	2 331 244	2 236 320	1 786 993	1 680 931	1 610 172	1 633 630
Себестоимость продаж	2120	(1 958 536)	(1 799 302)	(1 644 078)	(1 575 582)	(1 415 446)	(1 523 892)
Валовая прибыль (убыток)	2100	372 708	437 018	142 915	105 349	194 726	109 738
Прибыль (убыток) от продаж	2200	372 708	437 018	142 915	105 349	194 726	109 738
Проценты к получению	2320	39 439	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	138 570	121 061	73 872	139 351	85 255	77 053
Прочие расходы	2350	(82 912)	(193 283)	(179 146)	(210 226)	(218 673)	(142 925)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	467 805	362 613	21 106	8 926	35 369	12 557
Налог на прибыль	2410	(102 353)	(76 502)	(9 702)	(155)	(34 994)	(11 749)
текущий налог на прибыль	2411	(68 970)	(73 492)	(2 092)	(3 522)*	(34 712)*	(11 749)*
отложенный налог на прибыль	2412	(33 383)	(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	(104 221)	(105)	(1 245)	(6 291)*	298*	(605)
Чистая прибыль (убыток)	2400	261 231	286 006	10 159	2 480	673	(517)

Совокупный финансовый результат периода	2500	261 231	286 006	10 159	2 480	673	(517)
---	------	---------	---------	--------	-------	-----	-------

Информация о чистых активах Общества, в тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18	31.12.17
Чистые активы	3600	819 544	631 349	348 224	338 065	335 585	334 913

Бухгалтерская отчетность за 2017- 2022 гг.

Бухгалтерский баланс

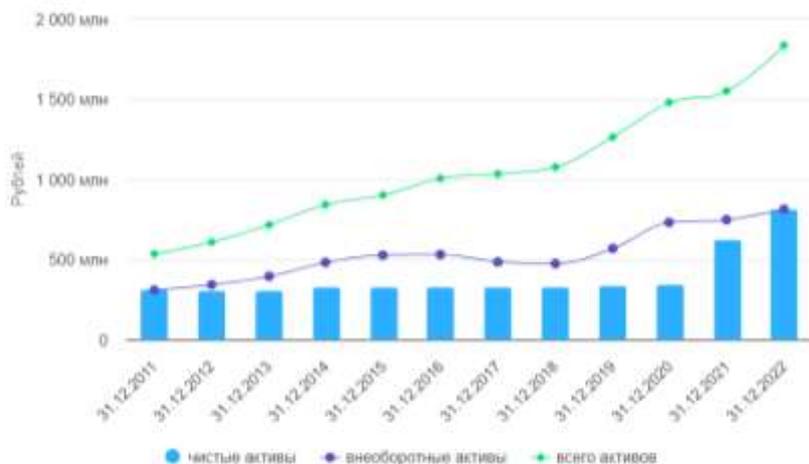
Наименование показателя	Код	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18	31.12.17
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	0	0	0
Основные средства	1150	722 545	675 026	474 155	489 976	465 473	465 970
Финансовые вложения	1170	426	493	560	854	1 077	1 397
Отложенные налоговые активы	1180	23 117	30 122	28 717	8 446	1 080	582
Прочие внеоборотные активы	1190	68 211	42 339	228 005	69 801	6 995	16 886
Итого по разделу I	1100	814 299	747 980	731 437	569 077	474 625	484 835
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	66 456	71 056	63 732	61 305	44 711	39 578
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 635	10 652	10 064	11 462	0	0
Дебиторская задолженность	1230	445 098	318 606	405 215	457 563	503 065	444 723
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	350 000	306 000	183 000	129 900	30 020	32 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	153 236	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	1 022 425	802 792	747 870	695 279	601 758	549 929
БАЛАНС	1600	1 836 724	1 550 772	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	18 636	4 336	3 828	3 704	3 671	3 671
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	516 200	341 879	59 262	49 227	46 781	46 108
Итого по разделу III	1300	819 970	631 349	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	65 097	38 719	34 304	6 424	2 425	1 645
Прочие обязательства	1450	36 844	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	1400	101 941	38 719	265 937	276 399	232 425	231 645
Заемные средства	1510	-	-	-	775	0	0
Кредиторская задолженность	1520	877 843	843 464	827 242	618 042	503 625	465 584
Оценочные обязательства	1540	32 711	30 533	28 600	24 405	4 747	2 622
Прочие обязательства	1550	4 259	6 707	9 304	6 670	0	0
Итого по разделу V	1500	914 813	880 704	865 146	649 892	508 372	468 206
БАЛАНС	1700	1 836 724	1 550 772	1 479 307	1 264 356	1 076 383	1 034 764

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

2.7 Анализ финансово-хозяйственной деятельности организации за 2017-2022 гг.

Краткий анализ баланса

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



Три финансовых показателя, характеризующих структуру бухгалтерского баланса, финансовую устойчивость организации, рассчитаны в следующей таблице:

Финансовый показатель	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Чистые активы	819 544	631 349	348 224	338 065	335 585	334 913
Коэффициент автономии (норма: 0,5 и более)	0,446	0,41	0,24	0,27	0,31	0,32
Коэффициент текущей ликвидности (норма: 1,5-2 и выше)	1,11	1,13	0,9	1,1	1,2	1,2

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 01.01.2022 по 31.12.2022

1. Анализ финансового положения

Представленный в данном отчете анализ финансового состояния АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" выполнен за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г. (1 год). При качественной оценке финансовых показателей учитывалась принадлежность АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" к отрасли "Забор, очистка и распределение воды" (класс по ОКВЭД 2 – 36).

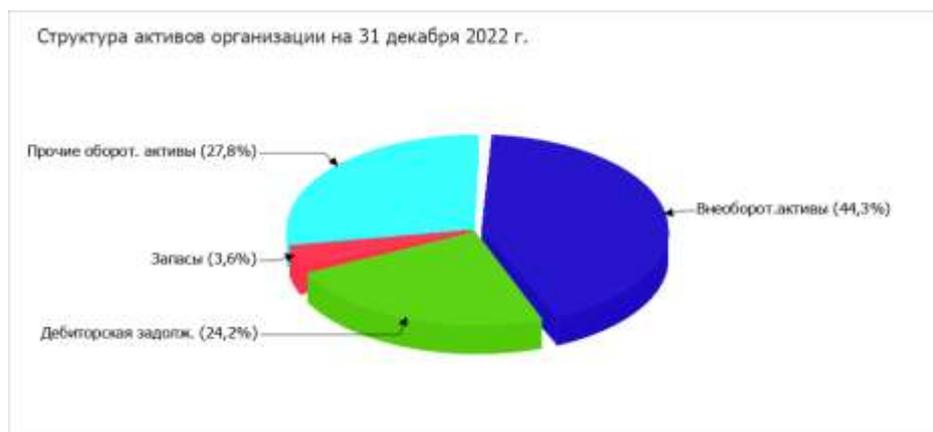
1.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	747 980	814 299	48,2	44,3	+66 319	+8,9
в том числе:						
основные средства	675 026	722 545	43,5	39,3	+47 519	+7
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	802 792	1 022 425	51,8	55,7	+219 633	+27,4
в том числе:						
запасы	71 056	66 456	4,6	3,6	-4 600	-6,5
дебиторская задолженность	318 606	445 098	20,5	24,2	+126 492	+39,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	318 368	503 236	20,5	27,4	+184 868	+58,1
Пассив						
1. Собственный капитал	631 349	819 970	40,7	44,6	+188 621	+29,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	38 719	101 941	2,5	5,6	+63 222	+163,3
в том числе:						
заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	880 704	914 813	56,8	49,8	+34 109	+3,9
в том числе:						
заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	1 550 772	1 836 724	100	100	+285 952	+18,4

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г. характеризуется соотношением: 44,3% внеоборотных активов и 55,7% текущих. Активы организации за весь период увеличились на 285 952 тыс. руб. (на 18,4%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 29,9%. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 140 868 тыс. руб. (36,6%)
 - дебиторская задолженность – 126 492 тыс. руб. (32,9%)
 - основные средства – 47 519 тыс. руб. (12,4%)
 - краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 44 000 тыс. руб. (11,4%)
- Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 174 321 тыс. руб. (60,4%)
- прочие долгосрочные обязательства – 36 844 тыс. руб. (12,8%)
- кредиторская задолженность – 34 379 тыс. руб. (11,9%)
- отложенные налоговые обязательства – 26 378 тыс. руб. (9,1%)

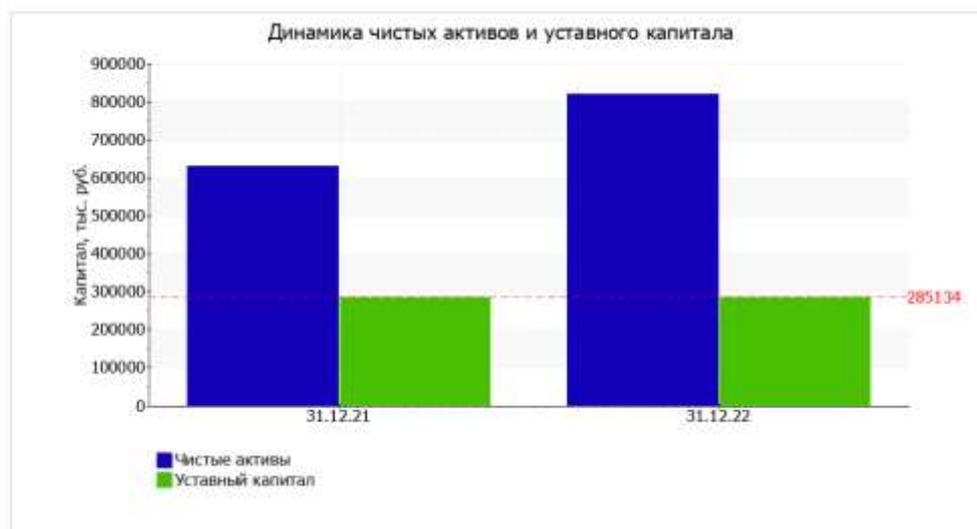
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "прочие оборотные активы" в активе и "прочие краткосрочные обязательства" в пассиве (-84 110 тыс. руб. и -2 448 тыс. руб. соответственно).

Собственный капитал организации на последний день анализируемого периода составил 819 544,0 тыс. руб. В течение анализируемого периода собственный капитал организации вырос на 188 195,0 тыс. руб., или на 29,9%.

1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	631 349	819 544	40,7	44,6	+188 195	+29,9
2. Уставный капитал	285 134	285 134	18,4	15,5	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	346 215	534 836	22,3	29,1	+188 621	+54,5

Чистые активы организации на 31.12.2022 значительно (на 187,6%) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 29,9% за год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



1.3. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*	
	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)	на 31.12.2021	на 31.12.2022
1	2	3	4	5
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-116 631	5 671	-187 687	-60 785
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	-77 912	107 612	-148 968	+41 156
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	-77 912	107 612	-148 968	+41 156

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

Поскольку по состоянию на 31.12.2022 наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (СОС₁), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. При этом нужно обратить внимание, что все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.

1.4. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платежей средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	503 236	+58,1	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	877 843	+4,1	-374 607
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	445 098	+39,7	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	36 970	-0,7	+408 128
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	74 091	-55,3	≥	П3. Долгосрочные обязательства	101 941	+163,3	-27 850
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	814 299	+8,9	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	819 970	+29,9	-5 671

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется два. Организация неспособна погасить наиболее срочные обязательства за счет высоколиквидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений), которые составляют только 57% от достаточной величины. В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае у организации достаточно быстрореализуемых активов для полного погашения среднесрочных обязательств (больше в 12 раз).

2. Анализ эффективности деятельности организации

2.1. Обзор результатов деятельности организации

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 372 708 тыс. руб., что составило 16% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 64 310 тыс. руб., или на 14,7%.

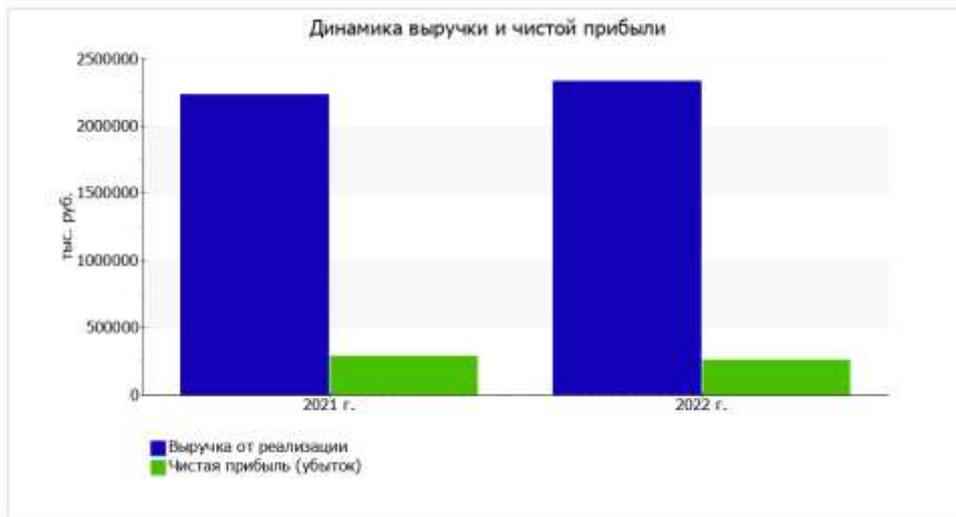
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 94 924 и 159 234 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+8,8%) опережает изменение выручки (+4,2%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

Прибыль от прочих операций за весь рассматриваемый период составила 95 097 тыс. руб., что на 169 502 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 25,5% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Среднегодовая величина, тыс. руб.
	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	2 236 320	2 331 244	+94 924	+4,2	2 283 782
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 799 302	1 958 536	+159 234	+8,8	1 878 919
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	437 018	372 708	-64 310	-14,7	404 863
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-62 470	95 097	+157 567	↑	16 314
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	374 548	467 805	+93 257	+24,9	421 177
6. Проценты к уплате	11 935	-	-11 935	-100	5 968
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-76 607	-206 574	-129 967	↓	-141 591
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	286 006	261 231	-24 775	-8,7	273 619
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	286 006	261 231	-24 775	-8,7	273 619
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	174 321	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" в течение всего анализируемого периода.



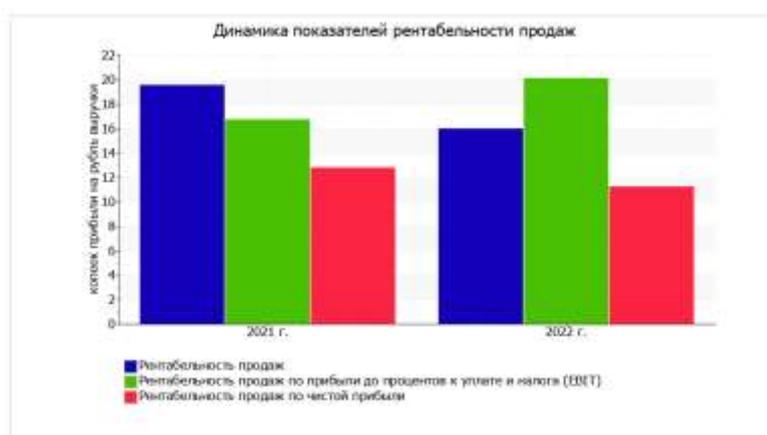
2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	19,5	16	-3,5	-18,2
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	16,7	20,1	+3,4	+19,8
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 1%.	12,8	11,2	-1,6	-12,4
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	24,3	19	-5,3	-21,6
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	31,4	-	-31,4	-100

За последний год организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

Прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 19% от полученной выручки. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2022 год составил 20,1%.



2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 265 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 13 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

3. Выводы по результатам анализа

3.1. Оценка ключевых показателей

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" за весь анализируемый период.

Приведенные ниже 5 показателей финансового положения и результатов деятельности АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" имеют *исключительно хорошие* значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- чистая прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации (14,2% за 2022 год);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации.

С *хорошей* стороны финансовое положение и результаты деятельности АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" характеризуют следующие показатели:

- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует нормальному значению;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- за 2022 год получена прибыль от продаж (372 708 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-64 310 тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила 261 231 тыс. руб.

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение *на границе нормативного* – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие *отрицательные* значения:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (44,6%);
- на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не соответствует нормативному значению;
- ниже принятой нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- значительное падение рентабельности продаж;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы.

3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.22–31.12.22	Финансовое положение на 31.12.2022									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)					•					
Очень хорошие (AA)	•	•	•	•	V	•	•	•	•	•
Хорошие (A)					•		□			
Положительные (BBB)					•		□			
Нормальные (BB)					•					
Удовлетворительные (B)					•					
Неудовлетворительные (CCC)		□			•					
Плохие (CC)					•					
Очень плохие (C)					•					
Критические (□)					•					

Итоговый рейтинг финансового состояния АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" по итогам анализа за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 (шаг анализа - год): BBB (положительное)
--

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы.

Финансовое положение характеризуется как нормальное; финансовые результаты за анализируемый период (с 31 декабря 2021 г. по 31 декабря 2022 г.) как очень хорошие. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила **BBB – положительное** состояние.

Рейтинг "BBB" свидетельствует о положительном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности) перспективе. Имеющие данный рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитных ресурсов высока (хорошая кредитоспособность).

Следует обратить внимание на то, что данный рейтинг подготовлен по исходным данным в течение анализируемого периода (с 31 декабря 2021 г. по 31 декабря 2022 г.). Однако для получения достоверного результата необходим анализ минимум за 2-3 года.

4. Приложения

4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В следующей таблице рассчитаны показатели, содержащиеся в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994; к настоящему моменту распоряжение утратило силу, расчеты приведены в справочных целях).

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2021)	на конец периода (31.12.2022)			
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей ликвидности	0,94	1,16	+0,22	не менее 2	не соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-0,15	0,01	+0,16	не менее 0,1	не соответствует
3. Коэффициент восстановления платежеспособности	x	0,63	x	не менее 1	не соответствует

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2022 года по 31.12.2022 г.

Поскольку оба коэффициента на 31 декабря 2022 г. оказались меньше нормативно установленного значения, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления организацией нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде динамики первых двух коэффициентов. Значение коэффициента восстановления платежеспособности (0,63) указывает на отсутствие в ближайшее время реальной возможности восстановить нормальную платежеспособность. При этом необходимо отметить, что данные показатели неудовлетворительной структуры баланса являются достаточно строгими, поэтому выводы на их основе следует делать лишь в совокупности с другими показателями финансового положения организации. Кроме того, в расчете не учитывается отраслевая специфика.

4.2. Прогноз банкротства

В качестве одного из показателей вероятности банкротства организации ниже рассчитан Z-счет Альтмана (для АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

$Z\text{-счет} = 6,56T_1 + 3,26T_2 + 6,72T_3 + 1,05T_4$, где

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2022	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,06	6,56	0,38
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,28	3,26	0,92
T ₃	Отношение ЕБИТ к величине всех активов	0,25	6,72	1,71
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	0,81	1,05	0,85
Z-счет Альтмана:				3,86

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
- от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

Для АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" значение Z-счета на 31.12.2022 составило 3,86. Это означает, что вероятность банкротства АО "ТУЛАГОРВОДОКАНАЛ" незначительная.

Другая модель прогноза банкротства предложена британскими учеными Р. Таффлером и Г. Тишоу. Модель Таффлера была разработана по результатам тестирования модели Альтмана в более поздний период и включает четыре фактора:

$Z = 0,53X_1 + 0,13X_2 + 0,18X_3 + 0,16X_4$, где

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2022	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
X ₁	Прибыль до налогообложения / Краткосрочные обязательства	0,51	0,53	0,27
X ₂	Оборотные активы / Обязательства	1,01	0,13	0,13
X ₃	Краткосрочные обязательства / Активы	0,5	0,18	0,09
X ₄	Выручка / Активы	1,27	0,16	0,2
Итого Z-счет Таффлера:				0,69

Вероятность банкротства по модели Таффлера:

- Z больше 0,3 – вероятность банкротства низкая;
- Z меньше 0,2 – вероятность банкротства высокая.

Поскольку в данном случае значение итогового коэффициента составило **0,69**, *вероятность банкротства можно считать низкой*.

Величина чистых активов составлявшая на 31.12.2022 г. 819 544,00 руб. возросла на **188 195,00** руб. (темпы прироста составил 22,96%), и на 30.06.2023 г. их величина составила 768 264 тыс.руб.

По состоянию на 30.06.2023 г. значение показателя Таффлера составило 0,417, что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

Еще одну методику прогнозирования банкротства, адаптированную для российских условий, предложили Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова. Пятифакторная модель данной методики следующая:

$$R = 2K_1 + 0,1K_2 + 0,08K_3 + 0,45K_4 + K_5, \text{ где}$$

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2022	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
K ₁	Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,01	2	0,01
K ₂	Коэффициент текущей ликвидности	1,12	0,1	0,11
K ₃	Коэффициент оборачиваемости активов	1,38	0,08	0,11
K ₄	Коммерческая маржа (рентабельность реализации продукции)	0,16	0,45	0,07
K ₅	Рентабельность собственного капитала	0,36	1	0,36
Итого (R):				0,66

Согласно модели Сайфуллина-Кадыкова, если значение итогового показателя R<1 вероятность банкротства организации считается высокой, если R>1, то вероятность низкая. Из таблицы выше видно, что значение итогового показателя составило **0,66**. Это *говорит о неустойчивом финансовом положении организации, существующей вероятности банкротства*. Однако полученный результат следует рассматривать как условный ориентир. Упрощенная модель не учитывает отраслевые особенности деятельности и не претендует на высокую степень точности прогноза.

Отчет подготовлен с использованием программы "Ваш финансовый аналитик"

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 объема производства роста от 3 до 5%.

В представленном финансовом анализе выручка имеет тенденцию роста. Принят умеренный рост в связи с работой общества по тарифам.

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

3.1. Экономика России 2023

Макроэкономисты АКРА определили ключевые тренды в экономике России, за которыми нужно следить в 2023 году. Среди них — дефицит рабочей силы, переформатирование автомобилестроения, финансируемые государством мегапроекты

Несмотря на последовательное улучшение макроэкономических показателей России (рост инвестиций в основной капитал, низкий уровень безработицы, рост оптимизма в промышленности и т.д.), реальный ВВП за полный 2023 год все равно снизится на 1–1,5%, а процесс «структурной трансформации» будет сопряжен с растущими в реальном выражении затратами на труд и высокими бюджетными дефицитами. Об этом говорится в обновленном прогнозе рейтингового агентства АКРА за авторством аналитиков Дмитрия Куликова и Елены Анисимовой.

Ожидаемое снижение годового ВВП после спада на 2,1% в 2022 году обусловлено высокой базой по большей части «досанкционного» первого квартала 2022-го. Как объясняют авторы прогноза, уровень ВВП во втором, третьем и четвертом кварталах прошлого года был на 4–5% ниже, чем в январе—марте, поэтому даже при возможном росте экономики во втором—четвертом кварталах 2023 года по отношению к соответствующим периодам предыдущего года этого не хватит, чтобы вывести в плюс показатель по всем кварталам 2023-го.

Куликов и Анисимова указывают, что это главное количественное изменение их ожиданий по сравнению с макропрогнозом от конца ноября: тогда они оценивали, что ВВП в 2023 году снизится на 2,8% после спада на 4% в 2022-м.

АКРА пишет, что прогнозируемое снижение ВВП в пределах 1,5% в 2023 году является результатом комбинации таких ожидаемых факторов, как:

- сокращение добычи и переработки в нефтегазовом секторе (каждый процент сокращения деловой активности в секторе дает приблизительно минус 0,2 п.п. к ВВП при прочих равных);
- «слабоположительный» вклад госрасходов в прирост ВВП после вклада 0,5 п.п. по 2022 году;
- инфраструктурные инвестиции и строительство в интересах промышленности (местный бизнес получает «защиту» от внешней конкуренции и возможность занять освободившиеся ниши, но для этого нужно вкладываться в изменение транспортной инфраструктуры и логистики);
- потенциал роста потребления в результате небольшого роста реальных располагаемых доходов населения (на 1,1–1,9%).

Ключевые тренды

АКРА выделило семь трендов, которые будут обуславливать неравномерную реакцию отраслей и территорий. Во-первых, они ожидают, что физические объемы производства в нефтегазовом секторе снизятся на 3–5% по сравнению с показателем 2022 года из-за более сложных условий для экспорта, и это прежде всего затронет нефтепереработку. На этом фоне восточносибирские месторождения будут разрабатываться относительно активнее, а в Ямало-Ненецком автономном округе, где значительная доля экспорта приходилась на выведенный из строя газопровод «Северный поток», и в некоторых регионах Поволжья и Западной Сибири производство скорее сократится.

Во-вторых, изменяются логистика, география спроса на транспортные услуги и инфраструктуру, и бенефициарами этого могут стать южные приграничные регионы. Переориентация торговых потоков оказывает влияние на увеличение поставок через южные порты, подтверждал Банк России в публикации «Региональная экономика» в начале марта. В частности, грузооборот портов Азово-Черноморского бассейна в январе увеличился на 23% в годовом выражении, говорилось в обзоре. Однако пропускная способность восточных и южных транспортно-логистических коридоров недостаточна, из-за чего предприятиям трудно перенаправлять экспорт на новые рынки, замечали в ЦБ.

В периоды, когда есть турбулентность — конъюнктурная или геополитическая, как сейчас, — всегда усиливаются межрегиональные колебания, отмечает директор ИНП РАН Александр Широков. «Региональная экономическая динамика где-то на 80% зависит от того, что происходит в экономике страны в целом, и на 20% от специфики региона — структуры экономики и внутренних факторов роста», — говорит он.

Неравномерный рост зарплат

Дефицит рабочей силы — третий тренд. Как писал РБК в начале марта, он формируется прежде всего демографическими причинами (включая естественную убыль населения, релокацию высококвалифицированных специалистов за рубеж и снижение количества мигрантов). В декабре 2022 года каждое второе предприятие испытывало дефицит обычных специалистов, а треть компаний сообщали о нехватке квалифицированных работников, указывал Банк России (.pdf). Недостаток квалифицированных кадров в 2022 году стал главной проблемой крупного российского бизнеса (на это указали 53% предприятий), следует из доклада о состоянии делового климата в России, опубликованного Российским союзом промышленников и предпринимателей в марте 2023 года.

АКРА отмечает, что данный тренд «приводит к неравномерному росту заработных плат — потенциально более интенсивному в крупных городах — и усилению перетока населения из малых агломераций в более крупные». С точки зрения дефицита квалифицированной рабочей силы большее давление будут испытывать все крупные нестоличные города, а значит, дополнительные риски возникают в Новосибирской, Томской областях и других регионах, указали авторы прогноза.

«Тут важна мобильность трудовых ресурсов, которая в России была традиционно невысокой. Чтобы утолить кадровый голод, нужно будет привлекать иностранцев, а тут необходима общая макроэкономическая и политическая стабильность», — отмечает директор по инвестициям «Локо-Инвест» Дмитрий Полевой. В свою очередь, Широков подчеркивает, что проблема России не с количеством трудовых ресурсов в целом, а с нехваткой высококвалифицированной рабочей силы.

Автомобили, ВПК и госрасходы

Среди «промышленных» трендов (четвертый и пятый) АКРА выделяет смену цепочек производства в автомобильной отрасли, в которой был зафиксирован самый драматичный спад выпуска в 2022 году (на 51%), и новый импульс для «старого» машиностроения, включая ОПК. После ухода ранее популярных в России автомобильных брендов часть предприятий анонсировали или ожидают запуска сборки иных автомобильных марок, однако даже в случае начала производства китайских аналогов быстрый выход на уровень 2021 года вряд ли возможен, констатируют эксперты АКРА. В свою очередь, регионы со значительной долей оборонной промышленности (Ростовская, Курганская, Свердловская, Брянская области), как правило, демонстрируют значительный рост совокупного индекса промышленного производства: на фоне общестранового снижения на 0,6% промышленный выпуск, например, в Ростовской области увеличился на 7,8%, в Брянской — на 17,7%, следует из данных Росстата.

Широв согласен, что в регионах с концентрацией предприятий ОПК ситуация лучше, чем в других, однако рост государственных затрат на оборону будет иметь эффект на экономику в ближайшие один-два года, а затем ситуация выровняется.

Позитивный эффект роста выпуска и доходов в регионах с высокой долей ОПК должен использоваться для трансформации их экономики, иначе после окончания спецоперации и спроса на оборонные заказы выпуск и доходы там упадут, предупреждает Полевой.

В плане капиталовложений (АКРА прогнозирует их динамику от минус 0,8% до нуля в 2023 году после роста на 4,6% в 2022-м) приоритетом становятся концентрированные инвестиции и мегапроекты (это шестой тренд). По оценке АКРА, в прошлом году доля государства в финансировании инвестиций в основной капитал выросла на 4 п.п. (3 п.п. напрямую и 1 п.п. за счет госкомпаний). «Специфика государственных инвестиций заключается в том, что они традиционно тяготеют к крупным территориально сконцентрированным проектам, которые легче планировать и контролировать. Таким образом, относительное преимущество получают регионы и отрасли, обеспечивающие подобные проекты — как правило, уже начатые», — размышляют авторы.

Наконец, финальный тренд — это ускорение «вертикализации» бюджетов, более интенсивное перераспределение бюджетных средств. В 2022 году такие регионы, как Нижегородская, Кемеровская и Московская области, Краснодарский и Хабаровский края, уже выиграли от рефинансирования коммерческого долга бюджетными кредитами или от новых инфраструктурных кредитов со стороны государства. В будущем этот процесс может позитивно повлиять на восточные и юго-восточные регионы России за счет направления государственных инвестиций на развитие инфраструктуры, считают в АКРА. Но, как указывает Широв, «российская экономика сильно нарастила расходы бюджета в 2022 году и начале 2023-го, что сокращает потенциал дальнейшего наращивания».

<https://www.rbc.ru/economics/22/03/2023/6419b67b9a79478e0b03f226>

Инфляция в России по итогам 2023 года будет около 6%, власти планируют принимать необходимые меры для ее возвращения к таргету Банка России в 4% в следующем, заявил министр финансов России Антон Силуанов в интервью телеканалу CGTN.

"Инфляция у нас хоть и подросла, но мы ожидаем, что она в текущем году будет сохраняться на уровне 6%, около 6%. В последующие годы наш таргет - 4%, и мы с Центральным Банком будем принимать все необходимые меры, чтобы инфляция снизилась до уровня наших плановых значений", - сказал Силуанов.

Банк России прогнозирует инфляцию в текущем году на уровне 5-6,5%. По прогнозу регулятора, инфляция должна стабилизироваться вблизи 4% в 2024 году и будет сохраняться на этом целевом уровне в дальнейшем.

По оценке Минэкономразвития, на 21 августа инфляция в России в годовом выражении составила 4,88%. В апреле ведомство прогнозировало инфляцию по итогам 2023 года на уровне 5,3%.

<https://ria.ru/20230826/inflyatsiya-1892406751.html>

3.2. Экономика России за 1 полугодие 2023 года

Министерство финансов опубликовало предварительные данные о госбюджете за 7 месяцев 2023 года. Согласно этим данным, доходы от нефтегазовых отраслей сократились по сравнению с прошлым годом из-за падения цен на нефть и санкций, которые негативно сказались на марже нефтеэкспортеров. Однако рост нефтяных налогов компенсировал эту потерю и приблизил доходную часть бюджета к уровню прошлого года, пишет runews24.ru.

Таким образом, доходы госбюджета за 2023 год составили 14 525 миллиардов рублей, что на 8% меньше, чем в 2022 году. Однако расходы бюджета за этот период выросли на 14% и составили 17,3 трлн рублей. В результате, бюджет за 7 месяцев набрал дефицит в размере 2,8 трлн рублей.

Падение курса рубля в последние недели может помочь увеличить налоговые поступления от экспорта, однако это также может привести к росту инфляции и повышению ключевой ставки Центробанка, что в конце 2023 года может замедлить экономический рост.

В июне 2023 года сумма предоставленных кредитов юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям достигла 6 трлн рублей. Темпы кредитования бизнеса вернулись в положительную зону после провала 2022 года. Основными получателями кредитов в июне стали финансовая и страховая деятельность, оптовая и розничная торговля, и обработка.

Общая кредитная задолженность отечественного бизнеса за первое полугодие 2023 года составила 56,6 трлн рублей. Крупнейшие отрасли с кредиторской задолженностью — обработка, финансовая и страховая деятельность, и оптовая и розничная торговля. При этом просроченная кредиторская задолженность составляет 2,85 трлн рублей или 5% от общего объема долгов.

В июне 2023 года населению было предоставлено кредитов на 2,2 трлн рублей в рублевой форме. Общая кредитная задолженность россиян за первое полугодие составила 29,5 трлн рублей. Просроченная задолженность населения составляет 1,14 трлн рублей или 4% от общего объема долгов.

В целом, финансовое состояние российской экономики после первой половины 2023 года является здоровым. Однако есть и некоторые отрицательные моменты: сокращение доходов от нефтегазовых отраслей и значительный объем просроченной кредиторской задолженности.

<https://yandex.ru/turbo/gorod55.ru/s/news/2023-08-14/eksperty-rasskazali-ob-itogah-v-ekonomike-rossii-za-1-poluгодie-2023-goda-3012481>

3.3. 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 от 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 — Арсеньев, разобрана на участке Тёплое — Волово — Куликово Поле, п. Куркино). Кроме того в окрестно-



стях [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 [Ефремове](#) («[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

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
	I квартал 2023 г.	I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.	Справочно I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	30170.9	103.4	114.9
Реально располагаемые денежные доходы		103.8 ¹⁾	99.6 ²⁾

¹⁾ 2023 год - оценка.
²⁾ Данные за 2022 год (предварительная оценка) утверждены от 27.04.2023 № СО-06-01/2063-ТО.

	2023 г.		Май 2023 г. в % к		Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.	Справочно:		
	май	январь-май	маю 2022 г.	апрелю 2023 г.		май 2022 г. в % к маю 2021 г.	апрелю 2022 г. в % к апрелю 2021 г.	январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	140.9	100.1	115.3	76.8	79.5	98.0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	7318.7	27801.6	107.3	69.3	90.9	72.3	122.7	98.4
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	31.7	417.0	48.8	37.6	105.8	133.5	116.2	156.5
Оборот розничной торговли, млн рублей	33587.5	158156.0	109.1	103.2	103.2	91.3	104.9	96.3
Оборот оптовой торговли, млн рублей	39664.8	189153.0	116.7	103.1	116.8	92.6	109.4	91.9
Оборот общественного питания, млн рублей	1453.8	6550.0	140.8	104.6	123.1	94.2	103.1	100.6
Объем платных услуг населению, млн рублей	8789.3	42701.4	100.3	101.2	98.2	108.7	101.1	108.6
Индекс потребительских цен, %	x	x	102.8	100.4	105.1	114.6	100.1	112.6
Индекс цен производителей промышленных товаров, ²⁾ %	x	x	91.1	100.5	96.6	125.2	98.6	119.5

	2023 г.		Май 2023 г. в % к		Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.	Справочно:		
	май	январь-май	маю 2022 г.	апрелю 2023 г.		май 2022 г. в % к маю 2021 г.	апрелю 2022 г. в % к апрелю 2021 г.	январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2.2	x	68.8	104.8	x	45.1	103.2	x

¹⁾ По видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

	2023 г.		Апрель 2023 г. в % к		Январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.	Справочно:		
	апрель	январь-апрель	апрелю 2022 г.	марту 2023 г.		апрель 2022 г. в % к апрелю 2021 г.	марту 2022 г. в % к апрелю 2021 г.	январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек	427.0	426.5	99.5	100.0	99.8	98.9	100.6	98.1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:								
номинальная, рублей	55033.25	3570.0	116.4	98.5	113.2	105.4	93.6	112.3
реальная	x	x	113.6	97.8	107.1	91.4	92.4	100.2

<https://71.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DokId235.pdf>

Тульская область заняла 25-е место в рейтинге социально-экономического положения регионов России по итогам 2023 года и вошла в число лидеров по росту позиций, поднявшись за год на шесть строчек. По данным РИА Новости, эксперты которого провели исследование, рейтинговый балл Хакасии (прибавила восемь строчек), Волгодарской и Кемеровской областей (семь и шесть позиций соответственно) вырос более чем на два балла. Так, интегральный рейтинг Тульской области составил 50,982 балла, благодаря чему регион поднялся с 31 места (по итогам 2021 года) на 25-ую строчку.

В итоговом рейтинге были уточнены объемы производства товаров и услуг на душу населения, доходы бюджета, показатели социальной сферы (отношение доходов населения к стоимости потребительских товаров и услуг, уровень безработицы, ожидаемая продолжительность жизни и другие).

Место по рейтингу 2023 г.	Регион	Интегральный рейтинг по итогам 2022 г., баллы	Интегральный рейтинг по итогам 2021 г., баллы	Место по итогам 2021 г.
1	Москва	88,671	88,943	1
2	Санкт-Петербург	86,077	86,094	2
3	Республика Татарстан	80,123	77,816	3
4	Удмуртская Республика	75,926	76,468	5
5	Московская область	75,647	77,337	4
12	Самарская область	58,767	55,111	15
23	Новосибирская область	55,591	55,380	24
24	Волгодонская область	55,444	55,879	23
25	Тюменская область	55,382	48,817	31
26	Оренбургская область	55,016	56,223	26
27	Пензенская область	49,489	56,125	20
28	Ставропольский край	48,238	46,420	32

<https://tulapressa.ru/2023/05/tulskaya-oblast-voshla-v-top-25-regionov-po-socialno-ekonomicheskomu-razvitiyu-4612/>

Инвестиционный рейтинг Тульской области

17 июня на XXV Петербургском международном экономическом форуме представили итоги Национального инвестиционного рейтинга регионов, и Тульская область сохранила позиции прошлого года, заняв 4 место. Также отмечается, что в нашем регионе за год объем инвестиций увеличился больше чем на 25% в сопоставимых ценах.

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

<https://www.tula.kp.ru/online/news/4793149/>

Тульская область из года в год занимает лидирующие позиции рейтинга. В этом году регион занял четвертую позицию, разделив ее с Башкортостаном и Сахалинской областью.

Лидером традиционно стала Москва, второе место заняла Республика Татарстан – третья Московская область.

В номинации «Регуляторная среда» Тульская область заняла третье место. Это стало возможным благодаря качественной подготовке нормативной и законодательной базы для нужд бизнеса.

По итогам презентации губернатор Алексей Дюмин отметил, что в прошлом году перед регионами стояла задача быть на постоянной связи с предприятиями, слышать их потребности и обеспечивать реализацию инвестиционной стратегии на местах.

«Тульская область, как и большинство субъектов РФ, показала рост инвестиций. В 2022 году мы впервые перешагнули планку в 200 млрд рублей инвестиций в основной капитал. Такого в истории региона не было. Главный вывод мы сделали — нет недостижимых целей. Мы видим, с каким трудом, но успешно перестраиваются логистические цепочки наших экспортёров, на высвобождающиеся ниши на внутреннем рынке приходят отечественные производители. Наша задача — и дальше обеспечивать понятные правила игры, снижать административное давление и обеспечивать прохождение всех формальных процедур в ускоренном режиме», — подчеркнул губернатор.

<https://yandex.ru/turbo/myslo.ru/s/news/politics/2023-06-16-aleksej-dyumin-v-2022-godu-tul-skaya-oblast-vpervye-pereshagnula-planku-v-200-mlrd-rublej-investicij-v-osnovnoj-kapital>

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.

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.

3.4. 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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023
↘490 508	↘487 841	↘485 930	↘485 221	↘482 873	↘479 105	↘475 161	↘473 622	↘466 609

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 42-м месте из 1119 городов Российской Федерации.

Административно-территориальное устройство



Районы города Тулы и соответствующие территориальные округа муниципального образования

Город Тула в рамках административно-территориального устройства области разделён на пять районов 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, Скуратовский, Косая Гора, Горелки, Менделеевский и другие.

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 обрабатывающему 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 «ТНИТИ». В Туле работают известные предприятия машиностроения и приборостроения, такие как ОАО «Желдормаш», ОАО «Газстройдеталь», [ЗАО «Тулаэлектротрансформатор»](#), 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»](#), [«Атас»](#), [«Auchan»](#), [«Fix Price»](#), «Лабиринт», «Верный», «Прогресс», «Перекрысток» 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 дорога 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 «Автомостраль» (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>

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.

3.5. 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 санитарногигиенические 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 санитарногигиеническую 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.

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. Несовер-

шенство 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. Разрегулированность систем подачи и распределения воды. Недостаточность информации о техническом состоянии распределительных систем и оборудования. Недостаточный охват приборами учета всего водоподающего 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 на 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.

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.

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 электроэнергетики.

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 требуют существенных финансовых инвестиций.

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 сервитутотом, 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://www.rbc.ru/ https://ria.ru/ https://yandex.ru/
Обзор региона	https://ru.wikipedia.org/ https://71.rosstat.gov.ru/ https://tulapressa.ru/ https://www.tula.kp.ru/ https://yandex.ru/
Анализ состояния и перспективы развития отрасли	https://lib.sale/ 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.

Финансовые показатели по прибыли Общества за 8 лет

Информация о прибыли к распределению, тыс.руб.	годы	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Прибыль к распределению		837	(338)	(517)	673	2480	10 159	286 006

Как следствие:

Информация о выплате дивидендов за последние 3-5 лет	Год	Дивиденды
	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	
2022	Начислены в размере 158,8 млн.руб.	
2023	Выплачены в размере 307,7 млн.руб.	

АО «Тулагорводоканал» является организацией, у которой стоимость поставки воды определяется тарифами, что отражается на доходах общества.



КОМПАНИИ ПО РЕГИОНАМ ТАРИФЫ ПЕРЕДАЧА ПОКАЗАНИЯ ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Поиск



Главная - Тульская область - Тула - АО «Тулагорводоканал»

Тарифы на коммунальные услуги ОАО "Тулагорводоканал" в 2023 г.

Наименование	Территория действия	Период действия	Стоимость	Ед.изм.	Описание
Плата за 1 куб. метр холодной чистой воды	город Тула	1 декабря 2022 - 31 декабря 2023	10,84	руб./кубический метр	нет
Плата за аренду тепловой энергии (максимум)	город Тула	1 декабря 2022 - 31 декабря 2023	4 807,73	руб./литонакалории	тариф на тепловую энергию
Плата за 1 куб. метр холодной чистой воды	город Тула	1 декабря 2022 - 31 декабря 2023	33,68	руб./кубический метр	нет
Плата за аренду тепловой энергии (максимум)	п. Московский водопровод	1 декабря 2022 - 31 декабря 2023	3 079,95	руб./литонакалории	тариф на тепловую энергию

<https://info-gkh.ru/tariff/7105504223>

Ресурсоснабжающая организация (РСО)- организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Ресурсоснабжающие организации – коммерческие компании, которые осуществляют деятельность с целью получения прибыли.

С другой стороны есть потребители ресурсов, большинство из которых граждане, и расчеты тарифов должны соотноситься с возможностью потребителя оплачивать эти ресурсы.

Зачастую в деятельности РСО возникают **выпадающие доходы**, подлежащие компенсации.

На практике выпадающие доходы не всегда включаются в тариф, или планируются к включению в тариф в то время, когда предельные сроки включения уже истекают.

Данное обстоятельство определяет результат по прибыли.

Из 8-ми годовых финансовых результатов работы общества 2-а года, 2016-2017 гг., общество работало с убытком. Последние 5 лет, 2018-2022 гг., наблюдается тенденция роста выручки и, как результат, роста прибыли.

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.

Среднее значение годовой прибыли за 4 года, 2019-2022 гг., составило:

$(2480 + 10159 + 286006 + 261231) / 4 =$ с округл. 139969 тыс.руб.

Чистая прибыль за 1-е полугодие 2023 г. составила 97142 тыс.руб. (в 2022 г. – 50255 тыс.руб.) Высокая вероятность получения прибыли в 2023 г. на уровне среднего значения за год.

Исходя из представленного анализа, принимается решение провести расчет стоимости бизнеса методом дисконтирования денежных потоков на 01.01.2023 г., Результаты расчета определять решением по согласованию двух подходов.

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 №V содержит следующие положения в отношении сравнительного подхода.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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 позволит 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, результатов 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:

- 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, dataogran 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 его реализовать с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности), и с точки зрения подтверждения данных (принцип обоснованности).

5. ОЦЕНКА 100%-го ПАКЕТА АКЦИЙ АО «Тулагорводоканал» 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 30.06.2023 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 30.06.2023 года основные активы составляют 1 711 757 тыс.руб.
- Наиболее весомой частью активов являются оборотные активы: основные средства – 41,1%, дебиторская задолженность – 30,32%, финансовые вложения – 14,6%.
- удельный вес основных статей баланса по данным финансовой отчетности на 30.06.2023 г. составляет:

Актив баланса		тыс.руб.	Удельный вес в активах Общества, %
Статья баланса	код строки	30.06.2023	
Основные средства	1150	704 031,00	41,1%
Финансовые вложения	1170	9,00	0,001%
Отложенные налоговые активы	1180	14 421,00	0,8%
Прочие внеоборотные активы	1190	128 533,00	7,51%
Запасы	1210	71 159,00	4,16%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 608,00	0,27%
Дебиторская задолженность	1230	519 067,00	30,32%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	250 000,00	14,6%
Денежные средства	1250	19 929,00	1,16%
Баланс	1600	1 711 757,00	100,00%

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

Для проведения анализа баланса на 30.06.2023 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 519 067 тыс.руб. по состоянию на 30.06.2023 г.

Вся дебиторская задолженность является текущей. Просроченной задолженности нет.

В то же время сформированы «резервы по сомнительным долгам» счет 63 (-292 020 тыс.руб.).

Из общей суммы дебиторской задолженности исключена сумма дебиторской задолженности, которая не будет возвращена.

Анализ представленной расшифровки дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2023 г. показал, что большая часть дебиторской задолженности образовалась в конце 2022 – начале 2023 г.

Незначительная сумма дебиторской задолженности переходит с 2021 – 2022 гг., но будет возвращена (Справка – Пояснения к балансу).

При этом:

Краткосрочная дебиторская задолженность (срок погашения в течение года) не дисконтируется. Это связано с тем, что за период менее года стоимость денег существенно не изменится (расшифровка дебиторской задолженности прилагается).

Краткосрочную (текущую) задолженность, при отсутствии объявленной процентной ставки, дисконтировать положено лишь в случаях, когда разница между будущими и настоящими денежными потоками достаточно существенной.

Обоснование: применение положений МСФО (IFRS) 9.

На основании вышеизложенного, данная статья баланса не меняется.

Сумма дебиторской задолженности на 30.06.2023 г. составляет 519 067 тыс.руб.

Оценка статьи баланса 1250 «Денежные средства»

Строка 1250 входит в состав оборотных активов организации и называется «Денежные средства и денежные эквиваленты». Как следует из названия, по этой строке отражается на отчетную дату остатки денежных средств в рублях и иностранной валюте, а также денежных эквивалентов.

Применительно к счетам бухгалтерского учета показатель строки 1250 складывается из суммы дебетового сальдо по следующим счетам (Приказ Минфина от 31.10.2000 № 94н):

- 50 «Касса» (кроме сальдо субсчета 50-3 «Денежные документы», отражаемого не по строке 1250, а в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы»);
- 51 «Расчетные счета»;
- 52 «Валютные счета» (по курсу ЦБ на отчетную дату);
- 55 «Специальные счета в банках» (кроме сальдо субсчета 55-3 «Депозитные счета», отражаемого не по строке 1250, а в составе строк 1170 «Финансовые вложения» или 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» в зависимости от того, являются эти вложения долгосрочными или краткосрочными);
- 57 «Переводы в пути».

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.06.2023 г. денежные средства составляют **19 929 тыс.руб. Денежные средства в корректировке не нуждаются.**

Оценка строки баланса 1210 «Запасы».

Под запасами следует понимать имущество организации, наличие которого предполагает извлечение экономических выгод в будущем. В зависимости от предназначения, запасы организации можно подразделить на следующие категории.

Сырье и материалы — запасы, выраженные в материально-вещественной форме. Они могут приобретаться у поставщиков или производиться силами собственного производства. Отличительной особенностью является обязательное участие в производственном процессе, в результате которого данный тип запасов подвергается переработке.

Незавершенное производство — запасы, выраженные в виде затрат на выпуск продукции, которая еще не прошла все стадии, предписанные производственным процессом. Кроме того, к незавершенному производству следует относить произведенные изделия, неукomплектованные или не прошедшие испытания и техническую приемку. Помимо затрат, выраженных в материальной форме, к «незавершенке» относят и затраты на выполнение работ и оказание услуг до момента признания выручки от реализации.

Готовая продукция — продукция, произведенная силами предприятия в результате прохождения всех стадий технологического процесса. К этой же категории относят товары, переданные на сторону в связи с их продажей до момента признания выручки от реализации.

Товары для перепродажи — товары, приобретенные за плату у сторонних поставщиков, не предназначенные для собственного потребления, а исключительно с целью перепродажи на сторону, в т.ч. основные средства, включая объекты недвижимости, нематериальные активы, объекты интеллектуальной собственности.

Строка 1210 баланса — «Запасы»

В состав строки 1210 входит:

- сырье и материалы;
- готовая продукция и товары для перепродажи;
- отгруженные товары;
- незавершенное производство;
- животные на выращивании и откорме;
- издержки обращения;
- расходы будущих периодов.

Кроме того, нормы нового ФСБУ 5/2019 рекомендуют включать в состав запасов:

- топливо, запасные части, покупные полуфабрикаты и прочие комплектующие;
- инструменты, производственный инвентарь, спецодежду и спецобувь, тару со сроком использования, превышающим 12 месяцев;
- недвижимое имущество и объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные с целью перепродажи.

Остаток по счету 97 «Расходы будущих периодов» (РБП) — есть не что иное, как часть затрат компании, которые рано или поздно будут включены в состав себестоимости произведенной продукции. Отсюда вывод, что данный вид расходов должен учитываться вместе с производственной себестоимостью еще не реализованной продукции. Сальдо 97 счета в части, относящейся к расходам со сроком списания свыше 12 месяцев, должно быть включено в состав прочих внеоборотных активов по строке 1190.

В строку 1210 в бухгалтерском балансе включаются затраты предприятия — остатки по счетам 20, 23, 29. Данный вид затрат принято называть незавершенным производством. Кроме того, по той же строке отражается остаток по счету 44 — издержки обращения, относящиеся к нереализованным товарам, и затраты, понесенные на упаковку и транспортировку еще нереализованной продукции.

Статья баланса «Запасы» составляет 71 159 тыс.руб. на 30.06.2023 г., из них сырье и материалы – 65 803 тыс.руб., готовая продукция – 144 тыс.руб., расходы будущих периодов – 509 тыс.руб.

Проведем анализ движения запасов в течение 2021, 2022 гг.

По мнению специалистов Общества показатели движения запасов в 2021-2021 гг. типичны для текущего года.

Движение ТМЦ за 2021-2022 г.г.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года, тыс.руб.		Изменение	На конец периода, тыс.руб.
			себестоимость	Поступления и затраты		
					Выбыло/оборот запасов	
					себестоимость	себестоимость
Запасы-всего	5400	за 2022 г.	71 056	398 189	(402 789)	66 456
	5420	за 2021 г.	63 733	182 532	(175 209)	71 056
в том числе сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	70 701	395 934	(400 832)	65 803
	5421	за 2021 г.	63 091	180 812	(173 202)	70 701
незавершенное произ-	5402	за 2022 г.	-	-	-	-

водство	5422	за 2021 г.	-	-	-	-
товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	153	823	(832)	144
	5423	за 2021 г.	161	847	(855)	153
расходы будущих периодов	5407	за 2022 г.	202	1 432	(1 125)	509
	5427	за 2021 г.	481	873	(1 152)	202

Анализ движения запасов в 2021, 2022 гг. показал, поступившие запасы, в основном, расходуются в течение года. Пример 2021 года, поступило запасов на сумму 182 532 тыс.руб., израсходовано 175 209 тыс.руб.. Оставшиеся запасы не оказывают существенной стоимости на рост запасов в целом.

По данным специалистов бухгалтерской службы Общества, практика расходования запасов с 2022 года по 30.06.2023 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 30.06.2023 г. стоимость строки баланса «Запасы»** представляется по отраженной стоимости в балансе, **составляет 71 159 тыс.руб.**

Оценка строки баланса 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.06.2023 г. величина налога составляет **4 608 тыс.руб.**

По строке 1220 отражают суммы "входного" налога на добавленную стоимость по поступившим товарам (выпущенным работам, оказанным услугам), которые не были приняты к вычету либо не были учтены в составе расходов (в стоимости актива) по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Указанные суммы учитывают на счете 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям".

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 «Финансовые вложения».

В отчетности отечественных предприятий и организаций учитываются различные финансовые инвестиции: выданные займы, вклады и т.п. Они объединяются понятием «вложения». Финансовые вложения отражаются в балансе и пояснении к отчетности.

Понятие «финансовые вложения в бухгалтерском балансе» включает в себя:

- различные ценные бумаги с установленными сроками и стоимостью погашения;
- вклады в капиталы иных предприятий и организаций;
- выданные займы (за исключением беспроцентных) и депозиты;
- приобретенная дебиторская задолженность и др.

Подобные инвестиции и активы входят в состав рассматриваемого понятия, если они соответствуют следующим критериям:

- документальное подтверждение;
- наличие у соответствующего инвестора финансовых рисков, связанных с подобными инвестициями;
- вероятность того, что впоследствии эти инвестиции дадут экономический эффект в виде выгоды в различных ее формах (дивиденды, увеличение стоимости и т.п.) Такой вывод следует из [п. п. 2, 3 ПБУ 19/02.](#)

Что не относится к долгосрочным финансовым вложениям в строке 1170 баланса. Это, например:

- выкупленные для аннулирования или последующей продажи собственные акции предприятия;
- выданные в правоотношениях купли-продажи и оказания услуг векселя;
- инвестиции в имущество, переданное в аренду за определенную плату;
- драгоценности, картины, и т.п., если их приобретение не имеет отношения к обычной деятельности предприятия;

- основные средства, МПЗ и НМА.

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.06.2023 г. величина финансовых вложений составляет **9 тыс.руб.**

Согласно представленной справке АО «Тулагорводоканал» 9 тыс.руб. – паевой взнос в КБ «Первый экспресс», который находится в стадии банкротства, возвращение денежных средств проблематично.

Скорректированная на 30.06.2023 г. стоимость строки баланса «Финансовые вложения» составляет 0 тыс.руб.

Оценка статьи 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Прочие внеоборотные активы – это:

- стоящее на балансе фирмы оборудование, ввод в эксплуатацию которого возможен только после проведения процедуры монтажа (дебетовое сальдо сч.07). На сч.07 собирается информация о понесенных издержках на закупку технического оснащения (покупка, транспортировка, договор с подрядчиками), т.е. формируется первоначальная стоимость основного средства без затрат на сборку и монтаж. После выполнения всех необходимых процедур стоимость актива переходит в Дт08;
- затраты компании, учитываемые на отдельных субсчетах 08, которые в последующих отчетных периодах будут переведены в состав основных средств фирмы или НМА, а также издержки, понесенные по еще незавершенным научно-исследовательским и опытно-конструкторским разработкам;
- затраты будущих периодов (сч.97), например, перечисление авансовых платежей за предоставление права пользования итогами интеллектуальной деятельности или затраты на освоение новых природных месторождений, если срок списания данных издержек свыше 12 месяцев;
- учитываемая на отдельном субсчете сч.01 стоимость многолетних насаждений, которые достигнут возраста эксплуатации в будущих отчетных периодах;
- авансовые платежи, перечисленные контрагентам, для оплаты работ и услуг, которые связаны со строительством объектов основных средств компании (сч.60). Здесь же отображается информация о частичной предварительной оплате данных работ;
- приобретенное незавершенное строительство – в строке 1190 будут отображаться расходы на продолжение работ.

Строка 1190 – внеоборотные активы компании:

- незавершенное строительство – 90 299 932,16 руб.
- оборудование в монтаже – 3 103 395,78 руб.
- оборудование к установке – 2 622 564,73 руб.
- расходы будущих периодов (лицензии на водопользование) – 376 137,72 руб.
- авансы поставщиков и подрядчиков – 32 130 943,28 руб.
- ИТОГО: 128 532 973,67 руб.

Согласно данным баланса АО «Тулагорводоканал» на 30.06.2023 г. величина прочих внеоборотных активов составляет **128 533 тыс.руб.**

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

12 (установлено решением от 20.07.2022 года, 20.01.2023 года и 02.05.2023 года)

Актуальность для объектов коммерческой недвижимости: земель, с/х земель, земельных участков, цен в арендный период, земель

- 1. в виде объектов коммерческой недвижимости
- 2. в виде территории земельного участка

3. По видам недвижимости: индексы изменения рыночных цен различны по: торговые и производственные здания; офисные здания; торговые объекты;

Индекс изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за арендный период. По сути, это отношение рыночной стоимости объекта на дату оценки к рыночной стоимости объекта на дату приобретения в собственность и передаче в аренду объектов в Российской Федерации за предшествующий период

Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА			
	Торговые объекты в аренду	Офисные здания в аренду	Складские здания в аренду	Прочие объекты в аренду	Торговые объекты в аренду	Офисные здания в аренду	Складские здания в аренду	Прочие объекты в аренду
01.07.2019	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00
01.07.2020	1,00	1,01	1,02	1,01	1,00	1,01	1,00	1,01
01.07.2021	1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01
01.07.2022	1,02	1,01	1,02	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00
01.07.2023	1,05	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
01.07.2020	0,99	0,97	0,96	0,97	0,96	0,94	0,96	0,97
01.01.2020	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00
01.07.2019	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00
01.07.2020	1,00	1,01	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01
01.07.2021	1,01	1,00	0,97	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00
01.07.2022	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00
01.07.2023	1,01	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	0,99
01.01.2021	0,99	1,00	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	0,99
01.07.2020	1,00	0,99	1,00	1,00	0,97	0,97	0,99	0,97
01.01.2020	0,97	0,94	0,97	0,97	0,97	0,99	1,00	0,97
01.07.2019	1,00	0,99	1,00	0,99	0,99	0,97	0,99	0,97
01.01.2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

2. В целях установления от 02.05.2023 года (установлено решением от 02.05.2023 года) в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности на дату приобретения, объектов на основании даты оценки

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

Проведен расчет стоимостных показателей незавершенного строительства (расчет прилагается)

Стоимость незавершенного строительства составила 91 191 тыс.руб.

Таким образом, скорректированная на 30.06.2023 г. стоимость строки баланса «Прочие внеоборотные активы» составляет 129 424 тыс.руб.

Оценка строки баланса 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

В балансе строка 1240, расшифровка ее, включает финансовые вложения, под которыми понимают приобретение:

- различных ценных бумаг (ЦБ) – государственных, муниципальных или коммерческих;
- долговых ЦБ, в частности, векселей с установленной стоимостью и датой погашения в пределах 12 месяцев;
- долей в уставных фондах сторонних фирм, в том числе дочерних либо зависимых;
- долгов дебиторов на основе уступки права требования.

Кроме того, в структуру финансовых вложений могут входить краткосрочные депозиты, открытые в кредитных учреждениях, а также предоставленные другим компаниям или своему персоналу займы под проценты на срок до одного года. Соблюдение данного срока инвестирования – важный фактор, служащий критерием отнесения актива в блок краткосрочных вложений.

Регулирует проведение операций по краткосрочным вложениям ПБУ [19/02](#).

Не отражаются в строке 1240 денежные эквиваленты, т.е. быстроликвидные вложения с ничтожным риском колебания стоимости, и также легко могущие обратиться в предварительно оговоренную денежную сумму. Примером здесь может служить вклад «до востребования».

В случае существенности вклад организации-товарища в совместную деятельность показывается в Бухгалтерском балансе отдельной статьей (п. 16 ПБУ 20/03).

Строка баланса составляет 250 000 тыс.руб.

На данной строке баланса отражены депозитные вложения. Рост депозитных вложений составил 3 375,5 тыс.руб.. Исходя из этого, в расчетах учитывается 253 375,5 тыс.руб.

Скорректированная строка баланса составляет 253 375,5 тыс.руб.

Оценка строки баланса 1450 «Прочие обязательства»

По строке 1450 бухгалтерского баланса вписывают суммы долгосрочных обязательств, не нашедших отражения в предыдущих строках формы. В первую очередь это те долгосрочные обязательства организации, которые не являются достаточно существенными для их отражения в отдельной строке (абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", письмо Минфина России от 24.01.2011 N 07-02-18/01).

Статья баланса «Прочие обязательства» на 30.06.2023 г. составляет **28 071 тыс.руб.**

По данным общества это – обязательства по лизинговым платежам.

Данная статья баланса не корректируется.

Оценка строки баланса 1510 «Заемные средства»

Заемные средства - это средства сторонних лиц, привлеченные предприятием на какой-либо срок для использования в своей деятельности. Обычное условие привлечения заемных средств - это начисление процентов или дисконта по ним.

К заемным средствам, учитываемым отдельно в бухучете и обособленно показываемым в отчетности, относят средства, предоставленные предприятию иными лицами на оговоренный срок. В зависимости от того, кем они даны, заемные средства подразделяются:

- на кредиты, если они получены от кредитных учреждений (банков);
 - займы, если их источником являются прочие юр- или физлица.
- Средства привлекают путем оформления:
- соответствующего договора;
 - долговых бумаг (облигаций, векселей).

По срокам погашения заемные средства бывают краткосрочные (менее года) и долгосрочные (более года).

У лица, предоставляющего предприятию средства в долг, возникает право на получение дохода, а у предприятия, соответственно, появляется расход. По договорам кредита или займа это проценты, а по долговым бумагам — дисконт (разница в стоимости).

Заемные средства в балансе - это сумма строк 1410 (долгосрочные обязательства) и 1510 (краткосрочные обязательства).

Статья баланса «Заемные средства» на 30.06.2023 г. составляет **7 900 тыс.руб.**

По данным общества выплата производится согласно договорным обязательствам, штрафные санкции отсутствуют (Справка Общества).

Данная статья баланса не корректируется.

Оценка статьи баланса 1520 «Кредиторская задолженность»

По строке 1520 бухгалтерского баланса отражают сумму кредиторской задолженности организации, которая сформировалась по состоянию на 31 декабря отчетного года. При этом в строку 1520 вписывают долги, срок погашения

которых равен или меньше 12 месяцев. Если срок погашения задолженности превышает 12 месяцев, то ее сумму указывают в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 "Прочие обязательства".

Задолженность перед кредиторами — это объединенная сумма обязательств (долгов) предприятия перед различными юридическими и частными лицами.

Из чего складывается кредиторская задолженность в балансе

Кредиторами компании обычно выступают организации, с которыми она контактирует:

- контрагенты — поставщики, заказчики, подрядчики, арендодатели, страховщики;
- контролирующие органы, госбюджет и внебюджетные фонды.

В связи с правилами ведения бухгалтерского учета, персонал фирмы периодически становится кредитором, поскольку начисленная зарплата выдается следующим месяцем. В составе кредиторской задолженности могут фигурировать и подотчетные суммы, когда МОЛ приобретает ценности для хозяйственных нужд фирмы, превышая размер выданных авансов. Кроме того, в этот блок обязательств входят суммы счетов по поставкам в кредит или рассрочку, причитающиеся к получению в будущем.

Согласно балансу АО «Тулагорводоканал» на 30.06.2023 г. кредиторская задолженность составляет **800 298 тыс.руб.**

Согласно письму представлена расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2023 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 (Справка Заказчика).

Скорректированная стоимость кредиторской задолженности может значительно отличаться от отмеченной в балансе, 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 30.06.2023 г. кредиторская задолженность составляет 800 298 тыс.руб.

Дополнительно у Общества имеются обязательства:

- отложенные налоговые обязательства – 64 326 тыс.руб. – ст.1420
- оценочные обязательства – 38 281 тыс.руб. – ст.1540
- прочие обязательства – 4 608 тыс.руб. – ст.1550

Оценка строки баланса 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Отложенными налоговыми обязательствами называется доля отложенного налога на прибыль, который необходимо уплатить в будущих периодах. Он образуется как совокупность налогооблагаемых разниц.

Причиной возникновения отложенных налоговых обязательств являются правомерно применяемые предприятием правила учета, при которых бухгалтерская прибыль в конкретном периоде будет отличаться от налогооблагаемой и разница станет постепенно погашаться в последующие периоды. К числу причин возникновения отложенного налога на прибыль относятся:

- применяющиеся разные способы учета амортизации при исчислении налога на прибыль и в бухгалтерском учете;
- признание выручки и процентных доходов для налогообложения по кассовому методу, а в бухучете — по временной определенности фактов;
- различающийся учет процентов по кредитам и займам;
- прочие аналогичные различия в учете.

Статья баланса «Отложенные налоговые обязательства» на 30.06.2023 г. составляет **64 326 тыс.руб.**

По данным общества оплата производится в соответствии с действующим законодательством. **Данная статья баланса не корректируется.**

Оценка строки баланса 1540 «Оценочные обязательства»

Оценочное обязательство (ОО) — обязательство фирмы, исполнение которого неотвратимо настанет, при этом его величина или срок исполнения характеризуются неопределенностью. Признание оценочного обязательства, а в реальности его называют образованием резерва, является признанием затрат.

По правилам бухгалтерского учета все расходы (фактические и потенциальные) обязательно должны отражаться в отчетности. Иначе реальной картины о размере чистой прибыли достичь невозможно — прибыль будет завышена, а пользователи не получат правдивой информации о фактическом положении дел в компании. Регламентирует обязанность признания ОО в бухучете ПБУ 8/2010, в налоговом учете резервы по ним не формируются.

Подобные обязательства могут возникнуть по судебным решениям, заведомо убыточным договорам, в результате действий компании, когда создается уверенность в выполнении ею своих обещаний.

Если фирме становится известно об убыточности заключенного договора, а расторжение грозит выставлением внушительного штрафа, то оценочное обязательство признается в наименьшей сумме — убытка от исполнения договора или штрафа при его расторжении. Создается резерв в месяце, когда устанавливается убыточность соглашения.

В бухгалтерском учете оценочные обязательства отражаются на счете 96. В балансе они распределяются по срокам: долгосрочные обязательства отражаются в строке 1430, а краткосрочные — в строке 1540.

Статья баланса «Оценочные обязательства» на 30.06.2023 г. составляет **38 281 тыс.руб.** остается без изменений. Отпускные средства рассчитываются по плану в течение года.

Данная статья баланса не корректируется.

Оценка строки баланса 1550 «Прочие обязательства»

Строка 1550 отражает прочие обязательства организации, срок погашения которых не превышает 12 месяцев.

Строка 1550 равна

Сальдо кредитовое по счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в части прочих краткосрочных обязательств)

плюс

Сальдо кредитовое по счету 86 «Целевое финансирование» в части прочих краткосрочных обязательств.

Прочие краткосрочные обязательства могут включать в себя:

- целевое финансирование, порождающее обязательство по передаче заказчиком объекта финансирования в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- суммы НДС, принятые к вычету при перечислении аванса и подлежащие восстановлению к уплате в бюджет при фактическом получении товаров либо при возврате перечисленного аванса;
- фонды специального назначения на финансирование текущих расходов.

Статья баланса «Прочие обязательства» на 30.06.2023 г. – это расчеты по НДС, составляет **4 608 тыс.руб.** остается без изменений (данные Заказчика).

Данная статья баланса не корректируется.

Сумма всех обязательств составляет – 943 484 тыс.руб.

Оценка статьи баланса 1150 «Основные средства»

Основные средства в бухгалтерском балансе отражаются в строке 1150 раздела «Внеоборотные активы».

К основным средствам относят имущественные ценности, которые могут использоваться как производственные активы, необходимые для изготовления продукции (оказания услуг, проведения работ), а также имущество, используемое для управления компанией.

С 2022 года правила учета ОС регламентированы ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Правила, установленные ПБУ 6/01 «Учет основных средств», действовали до конца 2021 года. С 2022 года ПБУ 6/01 и Методические указания по учету ОС, утвержденные приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н, утратили силу.

В число основных средств входят:

- здания и сооружения;
- земельные участки;
- оборудование;
- авто-, мото- и иная техника;
- вычислительные устройства;
- измерительные приборы;
- хозинвентарь;
- сельскохозяйственный скот;
- многолетние посадки;
- внутрихозяйственные, логистические авто- и железные дороги, а также другие подобные активы.

К основным средствам также принято относить капвложения в земельный фонд (выполнение работ, существенно улучшающих качество сельскохозяйственных земель), объекты природопользования, а также завершенные капвложения в арендованное имущество.

Стоимость принятых на учет основных средств складывается из всех затрат, связанных с их приобретением, и погашается за счет амортизации. Амортизационные начисления производятся одним из выбранных предприятием способов:

- линейным;
- снижения остатка;
- в пропорции к объему выпуска продукции.

Способ амортизации по сумме чисел лет срока полезного использования применялся до конца 2021 года. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», применяемый с 2022 года, такой метод не регламентирует.

Не амортизируются земли и объекты добычи полезных ископаемых, воды и прочих недр. Имущество НКО с 2022 года подлежит амортизации.

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)

Статья баланса «Основные средства» на 30.06.2023 г. составляет **704 031 тыс.руб.**

По состоянию на 30.06.2023 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.:	1 104 779	702 939
здания	92 799	59 031
машины и оборудование	268 962	80 788
транспорт	85 697	33 976
сооружения	606 110	482 086
производственный инвентарь	960	61
офисное оборудование	3 627	373
земельный участок	46 622	46 622

Согласно Справке, представленной Обществом:

- учет малоценных активов (ФСБУ 5/2019) на сумму 1 088 тыс.руб. учитывается в балансовом отчете по ст.1150 (Справка прилагается).

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 имущества по рыночным ценам.

Укрупненные группы в дальнейшем разбивались на более мелкие однородные группы.

С учетом мнения специалистов Общества проведен анализ специализированных и неспециализированных активов.

Специализированным активом признается **актив**, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной **специализированным** характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами **актива** (ФСО №8).

К специализированным активам относятся:

- сооружения – первоначальная стоимость – 606 110 тыс.руб.;
- машины и оборудование – первоначальная стоимость – 268 962 тыс.руб.;
- часть зданий:
 - комплекс ТП
 - установка очистки сточных вод
 - канализационная насосная станция
 - склад ГСМ

- канализационная насосная станция п.Хомяково

На дату оценки, по мнению специалистов Общества, специализированные активы находились в рабочем состоянии, проводится постоянно профилактический осмотр, при необходимости, выполняются текущие ремонтные работы.

Общий износ, с учетом возраста, определяется в расчетах.

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. 9 628,3 кв.м., в кол-ве 18, из них:
- здания административные - общая пл. 3 787,9 кв.м., в кол-ве 3 единиц
- здания производственные – 5 840,4 кв.м., в кол-ве 15 единиц

2. Сооружения основного производства – балансовая ст-ть – 606 110 тыс.руб., остаточная стоимость 482 086 тыс.руб. в кол-ве 92 ед.;

3. Машины и оборудование - балансовая ст-ть -268 962 тыс.руб., остаточная стоимость – 80 788 тыс.руб.

4. Производственный и хозяйственный инвентарь - балансовая ст-ть – 960 тыс.руб., остаточная стоимость – 61 тыс. руб., в кол-ве 10 ед.

5. Земельные участки – балансовая ст-ть – 46 622 тыс.руб., в кол-ве 13 ед.;

6. Другие виды основных средств – балансовая ст-ть – 3 627 тыс.руб. (включая офисное оборудование), остаточная стоимость 373 тыс.руб.;

7. Транспорт – балансовая ст-ть – 85 697 тыс.руб., остаточная стоимость – 33 976 тыс.руб.

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, «Основы оценки стоимости машин и оборудования» под ред. М.А.Федотовой, М.: 2007, определена методика оценки.

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, удалённых 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:

$$S = S_п \times I_{кор}$$

где $S_п$ – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);
 $I_{кор}$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Рассмотрим метод долгосрочной индексации с использованием индексов цен на продукцию отраслей промышленности. Федеральная служба государственной статистики 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 индексы нетрудно пересчитать в базисные индексы путем их последовательного перемножения.

Индексы цен производителей

Индексы цен производителей по ВЭД "Промышленность" по Российской Федерации в 2013-2022 гг. (на товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке)										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹⁾
К предыдущему месяцу										
Январь	99,9	100,4	101,9	98,4	103,3	100,2	98,0	101,2	103,4	100,0
Февраль	100,7	99,6	102,1	98,8	100,8	100,9	100,1	99,4	103,5	104,0
Март	100,5	102,5	105,8	103,0	99,7	99,1	100,9	98,7	103,6	106,0
Апрель	98,6	100,6	102,7	101,9	98,5	101,2	100,5	92,8	102,7	106,2
Май	98,8	100,5	98,7	101,1	99,5	103,9	101,8	97,2	102,3	93,1
Июнь	100,4	100,8	100,8	102,6	99,7	103,4	99,4	106,1	102,9	96,1
Июль	101,9	101,6	101,4	100,6	99,5	100,3	97,3	104,3	102,6	97,8
Август	102,6	100,0	100,4	98,7	101,5	100,2	99,4	101,0	101,5	98,9
Сентябрь	101,3	99,2	99,0	100,4	102,4	101,3	99,7	100,7	99,0	99,2
Октябрь	98,9	100,5	101,9	100,4	101,2	103,3	99,8	100,3	100,4	97,5
Ноябрь	98,6	99,5	99,3	100,5	100,9	100,7	99,2	101,0	102,7	99,6
Декабрь	101,2	101,0	97,7	100,9	101,2	96,7	99,6	101,5	100,8	99,2
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	103,5	106,3	112,1	107,5	108,4	111,7	95,7	103,6	128,5	96,7

¹⁾ Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

<https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

Индекс на 2023 г. – 99,6

Расчет индекса-дефлятора (базисный ценовой индекс)

год	цепной индекс	расчетные операции				базисный ценовой индекс
1998	119,4	100	1,194			
1999	170,7	100	1,707	2,038158	23,74419	11,6
2000	131,9	100	1,319	2,68833	23,74419	8,8
2001	108,3	100	1,083	2,911462	23,74419	8,2
2002	117,7	100	1,177	3,426791	23,74419	6,9
2003	112,5	100	1,125	3,855139	23,74419	6,2
2004	128,8	100	1,288	4,96542	23,74419	4,8

2005	113,4	100	1,134	5,630786	23,74419	4,2
2006	110,4	100	1,104	6,216387	23,74419	3,8
2007	125,1	100	1,251	7,776701	23,74419	3,1
2008	93,0	100	0,93	7,232332	23,74419	3,3
2009	113,9	100	1,139	8,237626	23,74419	2,9
2010	116,7	100	1,167	9,613309	23,74419	2,5
2011	112,0	100	1,12	10,76691	23,74419	2,2
2012	105,1	100	1,051	11,31602	23,74419	2,1
2013	103,7	100	1,037	11,73471	23,74419	2,0
2014	105,9	100	1,059	12,42706	23,74419	1,9
2015	110,7	100	1,107	13,75675	23,74419	1,7
2016	107,5	100	1,075	14,78851	23,74419	1,6
2017	108,4	100	1,084	16,03075	23,74419	1,5
2018	111,7	100	1,117	17,90634	23,74419	1,3
2019	95,7	100	0,957	17,13637	23,74419	1,4
2020	103,6	100	1,036	17,75328	23,74419	1,3
2021	128,5	100	1,285	22,81296	23,74419	1,0
2022	104,5	100	1,045	23,83955	23,74419	1,0
2023	99,6	100	0,996	23,74419	23,74419	1,0

В этой же таблице показаны годовые приросты базисного индекса в пределах каждого года с учетом индекса цен промышленности.

Базисный ценовой индекс на дату оценки рассчитывается следующим образом:

$$I(m,r)_{oc} = I(12r-1)_{oc} + t(r)_{oc} \times n(r)_{oc},$$

где $I(12r-1)_{oc}$ – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором проводится оценка;

$t(r)_{oc}$ – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда проводится оценка;

$n(r)_{oc}$ – номер месяца в дате оценки.

В июле 2023 г. по сравнению с июнем индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 101,4%, по сравнению с декабрем 2022 г. – 110,5% (в июле 2022 г. по сравнению с июнем – 97,8%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 102,3%) на конец периода, в процентах

	Июль 2023 г. к			Январь-июль 2023 г. к январю-июлю 2022 г.	Справочно			Январь-июль 2022 г. к январю-июлю 2021 г.
	июню 2023 г.	декабрю 2022 г.	июлю 2022 г.		июлю 2022 г.	декабрю 2021 г.	июлю 2021 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,4	110,5	104,1	94,8	97,8	102,3	106,1	119,9
Добыча полезных ископаемых	105,1	120,2	103,6	81,9	98,1	96,8	105,2	132,9
Обрабатывающие производства	100,6	108,2	102,9	96,5	97,1	104,3	106,7	118,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	99,8	108,2	114,0	114,5	101,8	101,3	103,8	104,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99,6	104,5	111,0	109,8	103,6	103,9	104,3	103,6

https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/126_16-08-2023.html

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 предположений на продажу достаточен), затратный и доходный подходы не применяются из-за ограниченности информации;

- здания определяются методом сравнительного подхода;
 - транспортные средства определяются методом массовой оценки;
 - сооружения определяются одним подходом – расчет стоимости по коэффициенту роста (учитывая специфику объектов оценки, специализированная недвижимость, ФСО №7);
 - машины и 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 станция 1-го подъема, артезианская скважина № 34	71:05:050105:326	1898	07.03.2013	43257,90	№71-71-05/001/2013-499 от 07.03.2013
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.	71:30:010201:254	305±18	31.07.2008	1227551,81	№71-71-01/049/2009-087

8	0106256	Луначарского, дом 44 обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	71:30:010201:255	1551	31.07.2008	5894528,97	от 18.12.2009 №71-71- 01/049/088 от 18.12.2009
9	0106253	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Демидов- ская плотина	71:30:030101:1035	25884±56	31.07.2008	36260471,15	№71:30:030101:1 035-71/001/2017- 1 от 28.12.2017
10	1000317	Тульская область, Ле- нинский район, посе- лок Петровский	71:14:040401:2377	302±6	29.03.2019	51129,34	№71:14:040401:2 377-71/001/2019- 2 от 10.04.2019
11	1000316	Тульская область, Ле- нинский район, посе- лок Петровский	71:14:040401:2454	1051±11	29.03.2019	150655,41	№71:14:040401:2 454-71/001/2019- 2 от 10.04.2019
12	1000805	Тульская область, Ле- нинский район, с/п Медвенское, д.Медвенка (под ВНС)	71:14:020601:1956	625	11.07.2022	190 438,33	-
13		Тульская область, Ле- нинский район, с/п Рождественское, д. Скорнево	71:14:020101:1390	3524		207 909,32	
Итого						46 622 062,60	

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.

Земельные участки, 6 из 12, используются для размещения специализированной недвижимости, поэтому, текущее использование земельного участка является наилучшим.

6 земельных участков предназначены для размещения производственных и административных зданий. По месту расположения земельных участков изменение вида разрешенного использования является нецелесообразным, исходя из перспективы развития районов. Текущее использование является наилучшим.

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., 2022 г. (архив оценщика), 2023 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 экпл.-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/zemelnyj-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, Одоевское 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/zemelnyj-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, К№ 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), К№ 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 г.Туле в 2023 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость 1 кв.м., руб.	Характеристика земельного участка	Источник информации
1	Тульская область, Новотульская ул., 10а, Пролетарский р-н, г.Тула	833,0	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: 10 000 000 руб.	https://snyatkupit.ru/tula/kupit-zemelnyi-uchastok-prom/uchastok-promnaznachenija-120-sot-na-prodazhu-v-tule-828614.html
2	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/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniy-a/uchastok-promnaznachenija-60-sot-na-prodazhu-v-tule-737112.html
3	г.Тула, Тульская область, Одоевское 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/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniy-a/uchastok-promnaznachenija-37-sot-na-prodazhu-v-tule-1398541.html
4	Тульская область, г.Тула, Зареченский ТО, Железнодорожная ул., 60	1 488,0	Земельный участок площадью 8734 кв.м., земли населенных пунктов (комплекс зданий, строений, сооружений автотранспортного назначения), КN№ 71:30:010607:290. 250 м от Алексинского ш., подъезд асфальтированный, участок огорожен. На уч-ке: бетонный фундамент (старый), колодец и канализация. Есть автоматические ворота. Зданий и иных сооружений нет. Электричество подведено, по участку проходит силовой кабель. Газ – не подведен, газовая труба проходит вдоль границы участка. Цена продажи: 13 000 000 руб.	+7 930 791-00-37 https://zem.mirkvartir.ru/295428210/
5	Тульская область, г.Тула, Центральный р-н, Новомосковское ш.	1 233,0	Земельный участок площадью 15 сот., промышленного назначения, для размещения промышленных баз, складов погрузочных терминалов и доков. В 100 м от Новомосковского ш., съезд около газовой заправки. Электроэнергия в 2000 кВт, возможное подключение воды и водоотведения, газ ГРП низкого давления. Цена продажи: 1 850 000 руб.	https://rosndv.ru/tula/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniy-a/uchastok-promnaznachenija-15-sot-na-prodazhu-v-tule-1330131.html
6	Тульская область, г.Тула, Зареченский ТО, ул.Железнодорожная	441,0	Земельный участок площадью 1,78 га, промышленного назначения, на производственной базе в Заречье. Все коммуникации – газ, электричество, канализация, частично огорожен, правильной прямоугольной формы. Удобный асфальтированный круглогодичный подъезд, в т.ч. для длинномеров. Цена продажи: 7 844 785 руб.	https://businessesforsale.ru/uchastok-178-ga-promnaznacheniya-for-sale-1/
7	Тульская область, г.Тула, Пролетарский ТО, Веневское шоссе	1 000,0	Земельный участок площадью 190 сот., промышленного назначения, КN№ 71:30:030906:688. Все коммуникации (газ, свет, вода). Цена продажи: 19 000 000 руб.	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/16606260

Информация о предложениях по продаже земельных участков в Тульской области в 2022 г. - первой половине 2023 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-hruschevo-3036807753
2	Тульская область, М-4 Дон, 154-й км, Венев	195	Земельный участок площадью 200 сот., промышленного назначения (Объекты дорожного сервиса), КN№ 71:05:060101:1093.Трафик космический.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-venev-4889708276

			По границе: газ, электричество, возможно строительство газовой заправки. Цена продажи 3 900 000 руб.	
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, выезд 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), КN№ 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 промпредприятия), КN№ 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, Ленинский р-н, с/п Ильинское, д.Крутое	200	Земельный участок площадью 130,2 га, промышленного назначения (месторождение гипса). В 9 км южнее центра г.Тулы, западной частью примыкает непосредственно к южной части г.Тула. Вдоль западной стороны участка проходит магистраль высокого давления газа. В 3 км северо-восточнее участка проходит автомобильная трасса «Тула-Новомосковск-Рязань», удаленность от ж/д линии 6 км. КN№: 71:14:030601:187 Цена продажи 2 000 000 руб. за 1 га	https://terratula.ru/lands/1/25/h https://terratula.ru/lands/1/25/
7	Тульская область, Ленинский р-н, с/п Федоровское, д.Помогалово	300	Земельный участок площадью 117,3 га, промышленного назначения, в 20 км западнее г.Тула, с северной стороны проходит ж/д «Тула-Калуга», с восточной стороны – автострада «Москва-Симферополь» (новый участок дороги), вдоль автомобильной дороги «Тула-Алешня» проходит линия электропередач – 6 кВ, удаленность до ближайшего газопровода – 4 км. КN№: 71:14:040101:77, 71:14:040101:81, 71:14:040101:117, 71:14:040101:118. Цена продажи 3 000 000 руб. за 1 га.	https://terratula.ru/lands/1/22/
8	Тульская область, м/о Тула, с.Федоровка, Привокзальный р-н	300	Земельный участок площадью 8370 кв.м., промышленного назначения, многофункциональная общественно-деловая зона, газ, электричество на границе, по границе участка ж/д ветка и автомобильная дорога. Цена продажи 2 511 000 руб.	8 (910) 940-53-09 https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnznacheniya_1387816186

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 реальному состоянию 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.

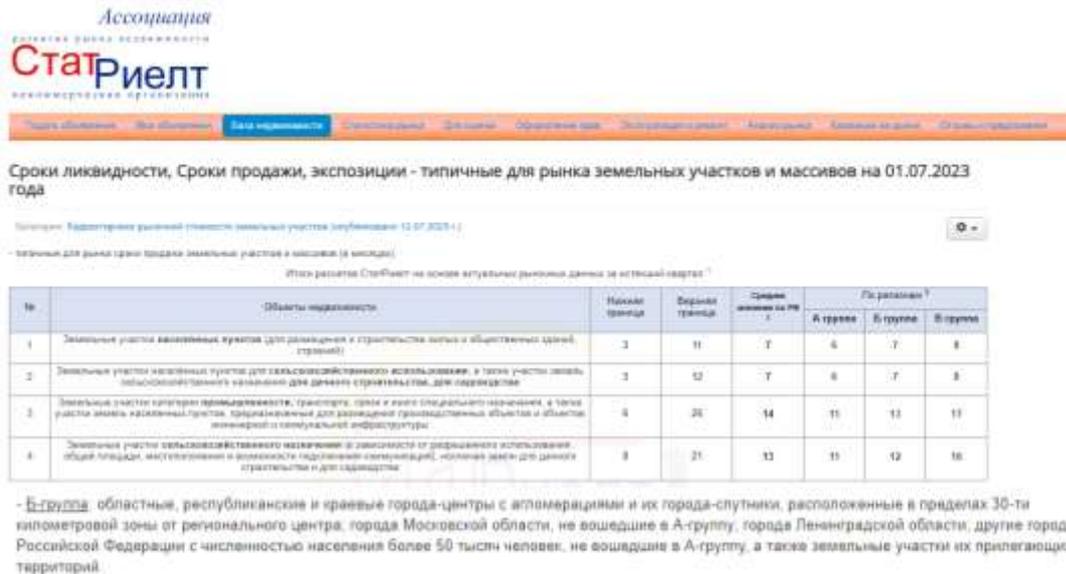
Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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:



<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Ликвидность земельных участков промышленности имеет средний срок 13 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 13 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 рекомендаций - 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).

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:

$$V = S \times V_{\text{скорр}}$$

где V - рыночная стоимость земельного участка;

S - площадь земельного участка (кв.м.);

$V_{\text{скорр}}$ - 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 30 июня 2023 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).

При внесении поправочных коэффициентов использовался Справочник оценщика недвижимости – 2018 – 2022 гг. под ред. Лейфера Л.А., исходя из того, что рост цен на недвижимость коммерческого назначения с 2018 по 2022 г. практически не изменился.

Анализ факторов, влияющих на величину стоимости производственной недвижимости

Для расчетов применяются Справочные материалы, разработанные в 2018-2023 гг.

При возможности применения Справочников приведен анализ индексов изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости с 2018 по 2023 гг.

Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт представлены изменения рыночных цен по годам для объектов коммерческой недвижимости.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

1. По данным, приведенным в справочнике, индекс изменения рыночных цен рассчитан на территории: территории и муниципальных образования, территории производственных объектов.

Дата	ПРОИЗВОД. ПОМЕЩЕНИЯ				ОФИСЫ			
	Территория производственных объектов							
01.01.2018	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2021	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2022	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2023	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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

Расчет изменения цен с 2018 по 2023 гг. для производственных помещений:

$$0,98 \times 0,99 \times 1 \times 1,01 \times 0,97 \times 0,99 \times 1 \times 0,98 \times 1,03 \times 1,01 \times 1,03 = 0,988$$

Вывод: стоимость производственных помещений не выросла в цене, что позволяет пользоваться Справочником оценщика производственно-складской недвижимости с 2018 по 2023 гг.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

1. По данным, приведенным в справочнике, индекс изменения рыночных цен рассчитан на территории: территории и муниципальных образования, территории производственных объектов.

Дата	ПРОИЗВОД. ПОМЕЩЕНИЯ							ОФИСЫ
	Территория производственных объектов							
01.01.2018	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2021	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2022	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2023	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

<https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>

1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,02 x 0,97 x 1,0 x 1,0 x 0,98 x 1,02 x 1,0 x 0,99 = 0,979 (земельные участки категории промышленности,...)

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. Общие вопросы 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	0,66	0,64	0,67
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 – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. , стр.131-132

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 корректировочные 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 корректировочные 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 сроки ликвидности (13 месяцев) 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://snyatkupit.ru/tula/kupit-zemelny-uchastok-prom/uchastok-promnaznachenija-	https://rosndv.ru/tula/zemelny-uchastok/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-	https://rosndv.ru/tula/zemelny-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-	+7 930 791-00-37 https://zem.mirkvartir.ru/295428210/	https://rosndv.ru/tula/zemelny-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-15-sot-na-prodazhu-v-

	120-sot-na-prodazhu-v-tule-828614.html	60-sot-na-prodazhu-v-tule-737112.html	37-sot-na-prodazhu-v-tule-1398541.html +7 953 427 16 86		tule-1330131.html
Местоположение	Тульская область, Новотульская ул., 10а, Пролетарский р-н, г.Тула	Тульская область, г.Тула, Зареченский р-н, ул.Железнодорожная	Тульская область, г.Тула, Одоевское шоссе	Тульская область, г.Тула, Зареченский ТО, Железнодорожная ул., 60	Тульская область, г.Тула, Центральный р-н, Новомосковское ш.
Площадь участка	12 000 кв.м.	6 000 кв.м.	3 700 кв.м.	8 734 кв.м.	1 500 кв.м.
Стоимость предложения, руб./кв.м.	833	917	1 216	1 488	1 233
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 обновления июнь 2023 г.	Дата обновления июнь 2023 г.	Дата обновления июнь 2023 г.	Дата публикации 31.03.2023 г.	Дата публикации июнь 2023 г.
Разрешенное использование земельного участка	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли населенных пунктов (комплекс зданий, строений, сооружений автомобильного транспорта назначения)	Земли промназначения, для размещения промышленных баз, складов погрузочных терминалов и доков
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	Колодец и канализация. Электричество подведено, по участку проходит силовой кабель. Газ – не подведен, газовая труба проходит вдоль границы участка.	Электроэнергия в 2000 кВт, возможное подключение воды и водоотведения, газ ГРП низкого давления
Дополнительная информация	На территории здание пл.97 кв.м., территория огорожена бетонным забором.	Круглосуточный доступ	Для строительства офисных, складских помещений и т.д., вблизи з-да Балтика. Хорошее расположение и подъезд. Участок размежеван на 2-а уч-ка по 15 и 22 сот.	К№ 71:30:010607:290. 250 м от Алексинского ш., подъезд асфальтированный, участок огорожен. На уч-ке: бетонный фундамент (старый). Есть автоматические ворота. Зданий и иных сооружений нет.	В 100 м от Новомосковского ш., съезд около газовой заправки
Стоимость объекта, руб.	10 000 000	5 500 000	4 500 000	13 000 000	1 850 000

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 июнь 2023 г., объекта-аналога №4 – март 2023 г.

Дата оценки – 30.06.2023 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 действующего законодательства об оценочной деятельности в РФ).

Корректировка на состояние рынка не применяется.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены в центре деловой активности города (0,85) и многоквартирной жилой застройки (0,75)

Объекты-аналоги №№1-4 расположены на территории промзоны, окраина города (0,73)

Объект-аналог №5 расположен 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)	1,164 (0,85/0,72)	1,181 (0,85/0,72)
Земельный участок площадью 3 855 кв.м.	1 (0,73/0,73)	1 (0,73/0,73)	1 (0,73/0,73)	1 (0,73/0,73)	1,014 (0,73/0,72)
Земельный участок площадью 255 кв.м.	1 (0,73/0,73)	1 (0,73/0,73)	1 (0,73/0,73)	1 (0,73/0,73)	1,014 (0,73/0,72)
Земельный участок площадью 305 кв.м.	1,03 (0,75/0,73)	1,03 (0,75/0,73)	1,03 (0,75/0,73)	1,03 (0,75/0,73)	1,042 (0,75/0,72)
Земельный участок площадью 1 551 кв.м.	1,03 (0,75/0,73)	1,03 (0,75/0,73)	1,03 (0,75/0,73)	1,03 (0,75/0,73)	1,042 (0,75/0,72)

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Корректировка на площадь принимается 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.132, рис.21 по зависимости удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку ($y=1,39 * x^{-0,21}$).

Размер корректировок на площадь (размер)

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Земельный участок площадью 25 884 кв.м.	0,851	0,74	0,66	0,8	0,55
Земельный участок площадью 3 855 кв.м.	1,269	1,1	0,99	1,187	0,82
Земельный участок площадью 255 кв.м.	2,2	1,94	1,75	2,1	1,45
Земельный участок площадью 305 кв.м.	2,162	1,87	1,69	2,02	1,397
Земельный участок площадью 1 551 кв.м.	1,54	1,33	1,2	1,44	0,99

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 объектов-аналогов №№1,5 – электричество, газ, вода рядом

У объектов-аналогов №№ 3-4 коммуникации рядом: электричество, вода, газ - рядом.

У объекта-аналога №2 – вода, электричество и газ - рядом.

Корректировка на коммуникации:

Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1,33	1,17	1,053	1,053	1,33

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**

У объекта-аналога №4 на территории – старый фундамент. Уборка территории предполагает затраты.

У Статриелт имеется поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений.

Ассоциация
Статриелт

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2023 года

Информация Статриелт не имеет юридической силы и не является официальным документом.

№	Земельный участок для строительства	Нормативный коэффициент	Введенный коэффициент	Среднее значение
1	Земельный участок для строительства	1,00	1,00	1,00
2	Земельный участок для строительства	0,75	0,74	0,74

Для получения дополнительной информации обращайтесь к специалистам Статриелт по телефону 8 (800) 100-10-10.

Для объекта-аналога №4 вводится **корректировка на снос** в размере **0,87**

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 оценки и объектов-аналогов 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 процентах. 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.	13
Земельный участок площадью 3 855 кв.м.	12
Земельный участок площадью 255 кв.м.	13
Земельный участок площадью 305 кв.м.	13
Земельный участок площадью 1 551 кв.м.	13

Земельный участок 25884 м2 (Пролетарский р-он)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		10 000 000	5 500 000	4 500 000	13 000 000	1 850 000
Общая площадь, кв.м.	25884	12000	6000	3700	8734	1500
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		833,3	916,7	1 216,2	1 488,4	1 233,3
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684,0	752,6	998,5	1222,0	1012,6
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на местоположение		1,16	1,16	1,16	1,16	1,181
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,16	0,16	0,16	0,16	0,181
Корректировка на площадь (размер)		0,851	0,7357	0,66	0,7960	0,550
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,149	-0,26	-0,34	-0,20	-0,45
Корректировка на коммуникации		1,330	1,170	1,053	1,053	1,330
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,330	0,170	0,053	0,053	0,330
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	0,870	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	-0,130	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		0,191	0,070	-0,118	-0,117	0,060
Результат	1,0	1,191	1,070	0,882	0,883	1,060
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		815	805	881	1080	1074
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	13%
Количество корректировок		5	4	4	5	4
Удельный вес по количеству корректировок		17,86%	21,43%	21,43%	17,86%	21,43%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	<i>930,0000</i>					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	930,0					
Стоимость объекта, руб.	24 072 120					
Стоимость объекта с округлением, руб.	24 072 000					

Земельный участок 255 м2 (Центральный р-он)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		10 000 000	5 500 000	4 500 000	13 000 000	1 850 000
Общая площадь, кв.м.	255	12000	6000	3700	8734	1500
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		833,3	916,7	1 216,2	1 488,4	1 233,3
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684,0	752,6	998,5	1222,0	1012,6
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,014
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,014
Корректировка на площадь (размер)		2,245	1,9411	1,75	2,1003	1,451
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,245	0,94	0,75	1,10	0,45
Корректировка на коммуникации		1,330	1,170	1,053	1,053	1,330
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,330	0,170	0,053	0,053	0,330
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	0,870	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	-0,130	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		1,421	1,111	0,807	1,023	0,795
Результат	1,0	2,421	2,111	1,807	2,023	1,795
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		1656	1589	1804	2472	1817
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	13%
Количество корректировок		4	3	3	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		18,18%	22,73%	22,73%	18,18%	18,18%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	<i>1 852</i>					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	1 852,0					
Стоимость объекта, руб.	472 260					
Стоимость объекта с округлением, руб.	472 000					

Земельный участок (Центральный район, 3855 м2)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		10 000 000	5 500 000	4 500 000	13 000 000	1 850 000
Общая площадь, кв.м.	3855	12000	6000	3700	8734	1500
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		833,3	916,7	1 216,2	1 488,4	1 233,3
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684,0	752,6	998,5	1222,0	1012,6
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,000	1,014
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,014
Корректировка на площадь (размер)		1,269	1,10	0,99	1,187	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,269	0,10	-0,01	0,19	-0,18
Корректировка на коммуникации		1,333	1,170	1,053	1,053	1,330
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,333	0,170	0,053	0,053	0,330
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	0,870	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	-0,130	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		0,448	0,267	0,044	0,110	0,164
Результат	1,0	1,448	1,267	1,044	1,110	1,164
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		991	954	1043	1357	1179
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	12%
Количество корректировок		4	3	3	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		18,18%	22,73%	22,73%	18,18%	18,18%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	<i>1 095</i>					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	1 095,0					
Стоимость объекта, руб.	4 221 225					
Стоимость объекта с округлением, руб.	4 221 000					

Стоимость 2-х участков, расположенных в г.Туле, пл. 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 (Зареченский район, 305 м2)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		10 000 000	5 500 000	4 500 000	13 000 000	1 850 000
Общая площадь, кв.м.	305	12000	6000	3700	8734	1500
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		833,3	916,7	1 216,2	1 488,4	1 233,3
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684,0	752,6	998,5	1222,0	1012,6
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013

Корректировка ни передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1222	1013
Корректировка на местоположение		1,03	1,03	1,03	1,03	1,042
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,03	0,03	0,03	0,03	0,042
Корректировка на площадь (размер)		2,162	1,8694	1,69	2,0228	1,397
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	1,162	0,87	0,69	1,02	0,40
Корректировка на коммуникации		1,330	1,170	1,053	1,053	1,330
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,330	0,170	0,053	0,053	0,330
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	0,870	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	-0,130	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		1,756	1,457	1,159	1,363	1,159
Результат	1,0	2,756	2,457	2,159	2,363	2,159
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		1885	1849	2156	2888	2186
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	13%
Количество корректировок		6	5	5	6	5
Удельный вес по количеству корректировок		18,18%	21,21%	21,21%	18,18%	21,21%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	2 181					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	2 181,0					
Стоимость объекта, руб.	665 205					
Стоимость объекта с округлением, руб.	665 000					

Земельный участок (Зареченский район, 1551 м2)

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Ан. №5
Стоимость аналога, руб.		10 000 000	5 500 000	4 500 000	13 000 000	1 850 000
Общая площадь, кв.м.	1551	12000	6000	3700	8734	1500
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		833,3	916,7	1 216,2	1 488,4	1 233,3
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684,0	752,6	998,5	1222,0	1012,6
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,021	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1248	1013
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1248	1013

Корректировка ни передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		684	753	999	1248	1013
Корректировка на местоположение		1,03	1,03	1,03	1,03	1,042
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,03	0,03	0,03	0,03	0,042
Корректировка на площадь (размер)		1,537	1,3286	1,20	1,4376	0,993
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,537	0,33	0,20	0,44	-0,01
Корректировка на коммуникации		1,330	1,170	1,053	1,053	1,330
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,330	0,170	0,053	0,053	0,330
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	0,870	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	-0,154	0,000	0,000	-0,130	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		1,130	0,916	0,671	0,778	0,755
Результат	1,0	2,130	1,916	1,671	1,778	1,755
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		1457	1442	1668	2218	1777
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	13%
Количество корректировок		6	5	5	6	5
Удельный вес по количеству корректировок		18,18%	21,21%	21,21%	18,18%	21,21%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	<i>1 705</i>					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	1 705,0					
Стоимость объекта, руб.	2 644 455					
Стоимость объекта с округлением, руб.	2 644 000					

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, два – в Ленинском 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/uchastokzemi-na-prodazhu-hruschevo-3036807753 +7 915 690 23 96	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-venev-4889708276 +7 918 141 03 98	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-venev-3153267471 8 916 091-85-92	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-venev-4928320236 +7 918 141 03 98	https://terratura.ru/lans/1/25/
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, Ленинский р-н, с/п Ильинское, д.Крутое
Площадь участка	45 000 кв.м.	2 000 кв.м.	33 800 кв.м.	20 200 кв.м.	10 000 кв.м.

Стоимость предложения, руб./кв.м.	120	195	115	198	200
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 30.06.2023 г.	Дата публикации 05.04.2022 г./обновления 10.12.2022 г. – актуально на 30.06.2023 г.	Дата публикации 14.01.2021 г./обновления 19.11.2022 г. – актуально на 30.06.2023 г.	Дата публикации 14.04.2022 г./обновления 12.11.2022 г. – актуально на 30.06.2023 г.	Дата публикации июнь 2023 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.	По границе
Дополнительная информация	В непосредственной близости от Тулы и федеральной трассы	(Объекты дорожного сервиса), КN ^о 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), КN ^о 71:05:060201:411.	(Месторождение гипса). В 9 км южнее центра г.Тулы, западной частью примыкает непосредственно к южной части г.Тула. В 3 км северо-восточнее участка проходит автомобильная трасса «Тула-Новомосковск-Рязань», удаленность от ж/д линии 6 км. КN ^о : 71:14:030601:187
Стоимость объекта, руб.	5 400 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000	2 000 000

Из 8-ми земельных участков:

- 3-и земельных участка пл.1898 кв.м., 1558 кв.м., 900 кв.м., расположены в д.Анишино Веневского района, что позволяет провести расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка, суммируя площади участков: 1558 + 1898 + 900 = 4356 кв.м.

- 5 земельных участков пл.3524 кв.м., 302 кв.м., 3600 кв.м., 1051 кв.м., 625 кв.м., расположены в Ленинском районе Тульской области, сопоставимы по своему местоположению, стоимость 1 кв.м. земельного участка определяется суммарным размером площади участков: 3524 + 302 + 3600 + 1051 + 625 = 9102 кв.м.

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 оцениваемого 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 №№1-4 ноябрь 2022 г., объекта-аналога №5 – июнь 2023 г.

Дата оценки – 30.06.2023 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 законодательства об оценочной деятельности в РФ)

По данным ассоциации СтатРиелт:

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

15.01.2022 - 15.01.2023 год, 15.01.2023 год - 15.01.2021 год
 Индекс изменения рыночных цен земельных участков по классу объектов: земельные участки для размещения объектов недвижимости
 1. Условно участки:
 1. По адресу участка (включая земельный участок) при условии, что категория и вид разрешенного использования
 Индекс изменения рыночных цен земельных участков по классу объектов: земельные участки для размещения объектов недвижимости в границах населенных пунктов в Российской Федерации за период с 15.01.2021 по 15.01.2023

Дата	ГРУППА				АНДИСА			
	Земельный участок под застройку объектов недвижимости (земельный участок)	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (земельный участок)	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (земельный участок)	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (земельный участок)	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (земельный участок)	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (земельный участок)	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (земельный участок)	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (земельный участок)
15.01.2022	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15.01.2023	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00
15.01.2021	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15.01.2023	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,00

<https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>

Корректировка вводится в размере **0,99** для объектов-аналогов №№1-4.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены на территории Ленинского и Веневского районов Тульской области.

Объекты-аналоги №№1,5 расположены на территории Ленинского района Тульской области.

Объекты-аналоги №№2-4 расположены на территории Веневского 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 корректировочные коэффициенты на классы населенных пунктов. Показатели (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	0,73	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Объекты оценки - вес 0,5.

Объекты-аналоги №№1,3,5 - вес 0,5 (расположены в деревнях).

Объекты-аналоги №№2-4 – вес 0,61 (расположены на территории сельскохозяйственного района).

Размер корректировок на местоположение

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Земельный участок площадью 4356 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)
Земельный участок площадью 9102 кв.м.	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)	0,82 (0,5/0,61)	1 (0,5/0,5)

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Корректировка на площадь принимается 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.132, рис.21 по зависимости удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку ($y=1,32 * x^{-0,17}$).

Размер корректировок на площадь (размер)

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Земельный участок площадью 4356 кв.м.	1,49	1,3	1,42	1,37	1,15
Земельный участок площадью 9102 кв.м.	1,3	1,14	1,25	1,21	1,02

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	Расширенный интервал		
	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 объекта оценки – вода и электричество.

У объектов-аналогов №№1,3,5 отсутствует вода и электричество ($1,266 \times 1,11 = 1,41$).

У объектов-аналогов №№2,4 – отсутствует электричество - 1,11

Корректировка на коммуникации:

Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1,410	1,110	1,410	1,110	1,41

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. Территориальные коэффициенты и корректировки коэффициенты на локальные особенности. Показатели (по состоянию на 2022).

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 4356 кв.м.	12
Земельный участок площадью 9102 кв.м.	13

Определение стоимости 1 кв.м. земельных участков, расположенных в Веневском районе Тульской области

Земельные участки (Веневский район, д.Анишино, 1898+1558+900=4356 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	2 000 000
Общая площадь, кв.м.	4356	45000	20000	33800	20200	10000
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120,0	195,0	115,4	198,0	200,0
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98,5	160,1	94,7	162,6	164,2
Корректировка на дату предложения		0,990	0,990	0,990	0,990	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98	158	94	161	164
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98	158	94	161	164
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98	158	94	161	164
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	0,000
Корректировка на площадь (размер)		1,487	1,2958	1,42	1,3694	1,152
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,487	0,30	0,42	0,37	0,15
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,410
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,410
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		0,897	0,115	0,827	0,189	0,562
Результат	1,0	1,897	1,115	1,827	1,189	1,562
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		185	177	171	191	256
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	12%
Количество корректировок		4	6	4	6	3
Удельный вес по количеству корректировок		21,37%	15,27%	21,37%	15,27%	26,72%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	201					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	201,0					

Таким образом, стоимость земельных участков, расположенных на территории Веневского района, составляет:

1558 кв.м. x 201 руб. = 313 158 руб., **с округл. 313 000 руб.;**

1898 кв.м. x 201 руб. = 381 498 руб., **с округл. 381 000 руб.;**

900 кв.м. x 201 руб. = 180 900 руб., **с округл. 181 000 руб.**

Определение стоимости 1 кв.м. земельных участков, расположенных в Ленинском районе Тульской области

Земельные участки (Ленинский район, 3524 + 302 + 3600 + 1051 + 625 = 9102 кв.м.)

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	2 000 000
Общая площадь, кв.м.	9102	45000	20000	33800	20200	10000
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		120,0	195,0	115,4	198,0	200,0
Корректировка на торг		0,821	0,821	0,821	0,821	0,821
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98,5	160,1	94,7	162,6	164,2
Корректировка на дату предложения		0,990	0,990	0,990	0,990	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98	158	94	161	164
Корректировка на рыночные условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98	158	94	161	164
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		98	158	94	161	164
Корректировка на местоположение		1,00	0,82	1,00	0,82	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,00	-0,18	0,00	-0,18	0,000
Корректировка на площадь (размер)		1,312	1,1432	1,25	1,2082	1,016
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,312	0,14	0,25	0,21	0,02
Корректировка на коммуникации		1,410	1,110	1,410	1,110	1,410
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	1,0	0,410	0,110	0,410	0,110	0,410

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		0,722	-0,037	0,660	0,028	0,426
Результат	1,0	1,722	0,963	1,660	1,028	1,426
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		168	153	156	165	234
Коэффициент вариации, %		-	-	-	-	13%
Количество корректировок		4	6	4	6	3
Удельный вес по количеству корректировок		21,37%	15,27%	21,37%	15,27%	26,72%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.	180					
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	180,0					

Таким образом, стоимость земельных участков, расположенных на территории Ленинского района, составляет:

3524 кв.м. x 180 руб. = 634 320 руб., с округл. **634 000 руб.**;

302 кв.м. x 180 руб. = 54 360 руб., с округл. **54 000 руб.**;

3600 кв.м. x 180 руб. = с округл. **648 000 руб.**

1051 кв.м. x 180 руб. = 189 180 руб., с округл. **189 000 руб.**

625 кв.м. x 180 руб. = 112 500 руб., с округл. **113 000 руб.**

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	1 095	4 221 000
2	255	143621,1	450230,55	г.Тула, Центральный район, п.Победа, ул.Октябрьская, пос.Скуратовский	563	1766	1 852	472 000
3	1898	43257,9	237667,56	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	23	125	201	381 000
4	1558	38195,89	195092,76	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	25	125	201	313 000
5	900	186426	631728	Тульская область, Веневский район, деревня Анишино	207	702	201	181 000
6	3600	57573,6	4993452	Тульская обл, Ленинский район, сельское поселение Фёдоровское	16	1387	180	648 000
7	305	1227551,81	696412,6	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	4025	2283	2 181	665 000
8	1551	5894528,97	3505492,65	обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Луначарского, дом 44	3800	2260	1 705	2 644 000
9	25884	36260471,15	41816896,2	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Про-	1401	1616	930	24 072 000

				летарский район, ул. Демидовская плотина				
10	302	51129,34	278991,38	Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский	169	924	180	54 000
11	1051	150655,41	970798,19	Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский	143	924	180	189 000
12	625	190438,33	684 731,00	Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, д.Медвенка (под ВНС)	305	1 096	180	113 000
13	3524	207909,32		Тульская область, Ленинский р-н, д.Скорнево			180	634 000
		ИТОГО:						34 587 000

На основании вышеизложенного, **общая стоимость земельных участков, стоящих на балансе общества, составляет, на дату оценки, 34 587 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 9 628,3 м² (согласным данным АО «Тулагорводоканал»),

из них:

- 3787,9 кв.м. – площадь административных зданий (г.Тула);
- 5352,6 кв.м. – площадь производственных зданий (г.Тула);
- 487,8 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 (сооружений) не соответствуют представленным размерам (площадь, объем), расхождение первоначальной стоимости, поэтому в расчетах будет применен индексный метод по первоначальной стоимости.

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, 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, данным Ассоциации СтатРилт.

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.

Аналогичная 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.)		
↑ 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 роста 1,0329ⁿ

Стоимость производственных зданий, как правило, определяется на основе сравнительного подхода по аналогам, включающим в себя стоимость зданий с инженерными внутренними сетями (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 имущественного комплекса. Поэтому, в расчетах сооружений принимается допущение – расчетный показатель по сооружениям не должен быть выше первоначальной стоимости.

При реализации зданий производственного комплекса сооружения (сети, инженерная инфраструктура, подсобные помещения) учитываются в общей стоимости. В тоже время, отдельные сооружения, созданные для эксплуатации единого имущественного комплекса, должны рассматриваться как единичный 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. (архив Оценщика)

№ 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://onreal.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://onreal.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, з/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. 6700 кв.м. строения пл.8600 кв.м. (2 здания - 6030 кв.м. - 2 этажа, 2570 кв.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/kipit-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. (архив Оценщика)

№ п/п	Место расположения	Стоимость, руб/кв.м	Характеристика объекта	Источник информации
1	Тульская область, Тула, Центральный ТО, Варваровский пр-д, 12	14 773	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.	https://onrealt.ru/tula/kipit-proizvodstvo/52270616
2	Тульская область, Алексин, ул.Муралова, 45	8 931	Производство, 2799.1 м ² Продаётся 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.	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-vedvizhmost-na-prodazhu-aleksin-5660166974
3	Тульская область, Тула, Привокзальный ТО, Ханинский проезд, 5/1	12 903	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.	https://onrealt.ru/tula/kipit-proizvodstvo/38730999
4	г.Тула, Зареченский район, ул.Демидовская,	15 000	Производство, 2000 м ² Продаются производственное помещение площадью 2041 кв.м, из них производственные помещения площадью 1695 кв.м.,	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-vedvizhmost-na-

д.63		<p>административно-хозяйственные помещения площадью 346 кв.м. на втором этаже.</p> <p>Аналогичные производственные площади на первом этаже.</p> <p>На третьем и четвертом этажах четырехэтажного здания, можно выкупить по более низкой стоимости.</p> <p>Высота до потолка 9 метра, ширина 18 метров.</p> <p>Имеется грузовой лифт, две кран-балки 2 и 3 тонны. Есть возможность установки дополнительных кран-балок.</p> <p>Водоснабжение и канализация центральное, индивидуальное отопление, электроэнергия 1 мВт.</p> <p>Цена продажи 30 000 000 руб.</p>	prodazhu-tula-5506482464
------	--	--	--

Проведен анализ предложений на продажу производственной недвижимости в первой половине 2023

г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость, руб/кв.м	Характеристика объекта	Источник информации
1	Тульская область, Тула, Пролетарский мкр., Криволучье, ул.Николая Островского,63	16 625	<p>Производственно-складская база, 1600 кв.м.</p> <p>- 3 больших склада 528, 450, 418 кв.м., несколько помещений меньшей площади.</p> <p>Эл-во – 380 В, подключенная мощность до 600 кВт.</p> <p>Хороший асфальтированный подъезд.</p> <p>Часть земли в собственности – 40 сот.</p> <p>На территорию заходит действующая ж/д ветка (в собственности).</p> <p>Работающий кран г/п 7 тн.</p> <p>Цена продажи 25 000 000 руб., торг.</p>	<p>+7 903 841-41-73</p> <p>https://tula.cian.ru/sale/commercial/13505807/ https://tula.cian.ru/sale/commercial/13505807/</p>
2	Тульская область, Тула, Пролетарский ТО (Ленинский р-н, п.Шатск)	14 286	<p>Производственно-складское помещение, общей пл.3500 кв.м. (36x96)</p> <p>- 10 км от г.Тула и 190 км от г.Москва, территория бывшего завода Промстройгаз.</p> <p>Мостовой кран.</p> <p>Эл-во – 380 В.</p> <p>Высота потолков – 7 м, въездные ворота – 5 м, помещение не отапливается, есть возможность подключения газа.</p> <p>Асфальтированный подъезд.</p> <p>Земельный участок – 1,7га.</p> <p>Все в собственности.</p> <p>Цена продажи 50 000 000 руб.</p>	<p>+7 903 841-41-73</p> <p>https://tula.cian.ru/sale/commercial/281914671/ https://tula.cian.ru/sale/commercial/281914671/</p>
3	Тульская область, Тула, Центральный ТО, проезд Варваровский,10	16 907,4	<p>Производственно-складской комплекс (В), 3253 кв.м., газификация центральная с новой разводкой (2 газовых котла по 100 кВт мощностью каждый, дополнительно резервный пеллетный котел).</p> <p>Эл-во – 250 кВт (возможно увеличение до 1 мВт).</p> <p>Водоснабжение – скважина.</p> <p>Заезд в комплекс с 3х сторон, имеется въезд с нулевых ворот, пандуса, 2 кран-балки.</p> <p>На 1 эт. склад с переменной высотой потолка от 6 до 12 м.</p> <p>На 2 эт. производство и офисное крыло.</p> <p>Заменены стеклопакеты, переложена крыша.</p> <p>Территория охраняемая.</p> <p>Цена продажи 55 000 000 руб.</p>	<p>+7 916 108-25-82</p> <p>https://tula.cian.ru/sale/commercial/280860164/</p>
4	Тульская обл., Тула МО, Иншинский п., д.19а	16 500	<p>Обособленный производственный комплекс, 1200 кв.м., строения и земля (0,35 Га) в собственности.</p> <p>Закрытая территория, все коммуникации: электричество, центральное отопление, вода и канализация.</p> <p>На территории комплекса расположены производственные, складские и офисные помещения, комнаты отдыха/приема пищи для персонала.</p> <p>Отличная транспортная доступность, рядом остановка общественного транспорта.</p> <p>Цена продажи 19 800 000 руб.</p>	<p>+ 7 953 192-23-74</p> <p>+ 7 952 186-43-52</p> <p>https://tula.cian.ru/sale/commercial/255017986/</p>
4	Тульская обл., Тула, Зареченский р-н, ул.Демидовская, 63	15 000	<p>Производственное помещение общей площадью 2041 кв.м. (1695 кв.м - производственная площадь и 346 кв.м. - офисная) , расположенное на 2 этаже 4 этажного производственного комплекса. Высота потолков - 4.5 м, ширина помещения - 18 м.</p> <p>Имеется кран-балка грузоподъемностью 2т. Помещение отапливаемое (собственная газовая котельная), водоснабжение - собственная скважина, канализация центральная, мощность электроэнергии 2 мВт. Два грузовых лифта грузоподъемностью 5 т.</p> <p>Цена продажи: 30 000 000 руб.</p>	<p>+ 7 953 192-23-74</p> <p>+ 7 952 186-43-52</p> <p>https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_2000_kv_m_tula_demidovskaya_ulica_63_6884749912/</p>

Проведен анализ предложений на продажу административной недвижимости во втором квартале 2020 г. (архив Оценщика)

№ 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://onreal.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://onreal.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://onreal.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 30.06.2023 - 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://onreal.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/q-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://zdanie.info/2696/object/34617

Проведен анализ предложений на продажу административной недвижимости в конце 2022 г.

№ п/п	Место расположения	Стоимость, руб/кв.м	Характеристика объекта	Источник информации
1	г.Тула, Центральный ТО, Новомосковское шоссе, 46	21 491	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.	https://onreal.ru/tula/kypit-proizvodstvo/48180245

			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.	
2	г.Тула, ул.Железнодорожная, д.87а	23 914	Здание (В+), 2 300 м ² Продаётся 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 4x4.5м 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.	https://tula.cian.ru/sale/commercial/148977139/
3	г.Тула, Центральный район, ул.Некрасова, д.7	20 000	Производство, 1600 м ² 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 торговлю. Цена продажи 32 000 000 руб.	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost_na_prodzahu-tula-2585184486
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://onrealt.ru/tula/kypit-proizvodstvo/49285818

Проведенный анализ предложений зданий по стоимости с 2020 г. по июнь 2023 г. показал, что существенного роста не произошло.

Данный анализ подтверждается Ассоциацией СтатРиел.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости



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

- по административным (офисным) помещениям с 2020 г. по 01.07.2023 г. :

$1,0 \times 0,97 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,01 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,02 = 1,029$

рост ~ на 3%

- по производственным помещениям с 2020 г. по 01.07.2023 г.:

$1,0 \times 0,97 \times 0,99 \times 1,0 \times 0,98 \times 1,03 \times 1,01 \times 1,03 = 1,018$

рост ~ на 2%

Данные результаты учитываются при расчетах сравнительным подходом.

Расчет стоимости недвижимого имущества (административных зданий пл.2610,2 кв.м., 891,2 кв.м., 286,5 кв.м.) сравнительным подходом.

Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Производственный комплекс	Здание (B+)	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	н/д	9721 кв.м.

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
		кв.м. (в собственности) и 1000 кв.м в аренде		
Состояние внутренней отделки	всё отремонтировано и в хорошем состоянии	Новое трехэтажное здание 2016 года постройки широкого спектра использования	н/д	н/д
Дополнительные показатели	<p>Состав: Цех бетонн 1108м2, 60 х18, высота 12м. Кран балки 2 шт 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>Удобный подъезд, рядом остановка общественного транспорта. Собственник физлицо. 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 PROTHERM, остальное оборудование Германия. Трансформаторная встроенная, электроснабжение II категории Разрешенная мощность 600 кВт. Допустимая нагрузка на оборудо-</p>	<p>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 торговлю</p>	<p>Производственный цех площадью 3800 квадратных метров 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
		вание 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.		
Источник информации	https://onrealty.ru/tula/ky-pit-proizvodstvo/48180245	https://tula.cian.ru/sale/commercial/148977139/	https://www.domofond.ru/kommerchesk-yanedvizhimost-na-prodazhu-tula-2585184486	https://onrealty.ru/tula/ky-pit-proizvodstvo/49285818

При расчетах применяются корректировки из Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Полная версия (on-line).

Согласно классификации Справочника административные задания относятся к офисным объектам класса С и ниже.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены низкокласных офисных объектов и сходных типов недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН

№	Наименование фактора	Вес 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)	0,05
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 площади к общей	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 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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.Л.А.Лейфера, Полная версия (on-line) значения скидки на цены предложения офисных объектов класса С и ниже составляет от 13,8 до 16,2% - доверительный интервал (неактивный рынок).

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 279. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%

Учитывая местоположение объекта недвижимости, данная корректировка принята в размере -15% (среднее значение).

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 во второй половине 2022 г., дата оценки – 30.06.2023 г.

Поправка вводится по всем объектам-аналогам по данным Ассоциации СтатРиелт, т.к. рост стоимости коммерческой недвижимости составляет 3%.

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 среднетажной застройки (IV).

Корректировка вводится согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.Л.А.Лейфера, Полная версия (on-line) по функциональным зонам в пределах города

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 55. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

Функциональные зоны в пределах города" (Дополнено 29.05.2023 г.)

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	0,90	1,00
Жилая зона	0,88	0,87	0,90
Промзона	0,85	0,82	0,88

Объект оценки - промзона – 0,85.

Объекты-аналоги №№1,4 – зона автомагистралей - 1, объект-аналог №2 – промзона – 0,85, объект-аналог № 3 – жилая зона – 0,88.

Размер корректировок по функциональным зонам в пределах города

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вес объекта оценки	0,85	0,85	0,85	0,85
Вес объектов-аналогов	1	0,85	0,88	1
Размер корректировки	0,85	1	0,97	0,85

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Корректировка на площадь принята согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.Л.А.Лейфера, Полная версия (on-line), по зависимости удельной цены от площади

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.
Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади,
расширенный интервал

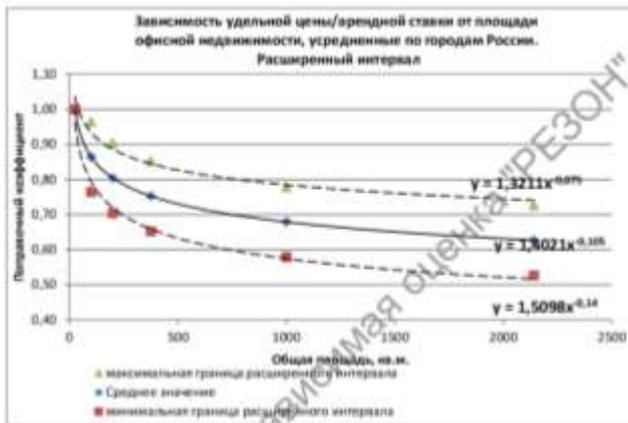


Рис. 63

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Размер корректировки	0,986	0,987	0,950	1,066

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 930 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	0,854	0,982	0,977	0,9

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 - 0,8 согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.Л.А.Лейфера, Полная версия (on-line)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 232 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82

Коэффициент вариации 9% (max 33 %)

Административное здание (общая площадь 2610,2 м2)

Показатели	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		0,850	0,850	0,850	0,850
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		18268	20326	17000	16003
Корректировка на дату		1,03	1,03	1,03	1,03
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		18816	20936	17510	16483
Корректировка на финансирование		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		18816	20936	17510	16483
Корректировка на площадь		0,986	0,987	0,950	1,066
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		18551	20660	16633	17564
Корректировка на земельный участок		0,854	0,982	0,977	0,900
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		15840	20293	16246	15800
Корректировка на местоположение		0,85	1,00	0,97	0,85
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		13464	20293	15692	13430
Корректировка на класс качества		1	1	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		13464	20293	15692	13430
Корректировка на физическое состояние		1,000	0,800	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		13464	16234	15692	13430
Корректировка на коммуникации		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		13464	16234	15692	13430
Коэффициент вариации, %		-	-	-	9%
Количество корректировок		5	6	5	5
Удельный вес по количеству корректировок		25,93%	22,22%	25,93%	25,93%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	14648				
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	14648				
Стоимость объекта, руб.	38234210				
Стоимость объекта с округлением, руб.	38 234 000				

Стоимость административно-бытового здания площадью 2610,2 кв.м. составляет 38 234 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., без учета стоимости земельного участка.

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.
14 648	891,2	13 054 298	13 054
14 648	286,5	4 196 652	4 197

Примечание: Исходя из незначительной площади зданий, возможные поправки на местоположение существенно не влияют на стоимость.

Стоимость административных зданий составляет:

$$38\,234 + 13\,054 + 4\,197 = 55\,485 \text{ тыс.руб.}$$

НДС и рыночная стоимость: позиция Минэкономразвития России/ НП АРМО – СРО оценщиков (пояснения)

Минэкономразвития России представило свою позицию в официальном письме № Д22и-2848 от 01.02.2019 г.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, согласно ст. 11 Закона «Об оценке», является отчет об оценке объекта оценки.

Величина рыночной стоимости объекта недвижимости не должна зависеть от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Расчет стоимости недвижимого имущества (производственных зданий: 428,5 + 1259,8 + 1538,5 + 15,1 + 1244,1 + 33,1 + 743,2 + 37,8 + 52,5 = 5352,6 кв.м.) сравнительным подходом.

Определим стоимость зданий производственного назначения общей площадью 5352,6 кв.м.

Расчет проведен на основе всей площади производственных зданий.

Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены производственно-складской недвижимости.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под ред.Л.А.Лейфера, on-line:

Таблица 1 Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора ³
1	Местоположение	0,19	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	ОКС
3	Физическое состояние здания	0,09	ОКС
4	Наличие отопления ⁴	0,08	ЗУ/ОКС
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07	ЗУ
6	Материал стен	0,06	ОКС
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05	ОКС
8	Доступная электрическая мощность	0,04	ЗУ/ОКС
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04	ЗУ/ОКС
10	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,04	ОКС
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04	ОКС
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04	ОКС

³ Авторы Справочника обращают внимание пользователей на то, что окончательный выбор касательно принадлежности фактора остается за оценщиком после анализа конкретной ситуации и выбора метода расчета

⁴ Фактор «наличие отопления» можно рассматривать с точки зрения принадлежности к ЗУ и ОКС одновременно. В случае, если объект подключен к системе центрального отопления, данный фактор можно отнести к ЗУ, следовательно, делать корректировку на данный фактор для ОКС нет необходимости. Если же на объекте отсутствует подобный вид коммунальной и обогрева осуществляется при помощи иных средств (газовый или электро котел и т.д.), корректировка на данный фактор обязательно необходима в процессе оценки.

Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Ан. № 1	Ан. № 2	Ан. № 3	Ан. № 4
Описание объекта	Производство	Производство	Обособленный производственный комплекс	Производство
Назначение	Производственные здания	комплекс строений расположенный на земельном участке	На территории комплекса расположены производственные, складские и офисные помещения, комнаты отдыха/приема пищи для персонала	производственное помещение
Цена 1 м2 объекта с НДС, руб.	14 773	8 931	16 500	15 000
Стоимость предложения, руб.	65 000 000	25 000 000	19 800 000	30 000 000
Дата предложения	30.08.2022	13.09.2022	июнь 2023	июнь 2023
Адрес	Тульская область, Тула, Центральный ТО, Варваровский пр-д, 12	Тульская область, Алексин, ул.Муралова, 45	Тульская обл., Тула МО, Иншинский п., д.19а	г.Тула, Зареченский район, ул.Демидовская, д.63
Проходимость места	средняя	средняя	средняя	средняя
Наличие земельного участка	1,4 га	1,28 га	0,35 га	н/д
Наличие ж/д	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Общая площадь, м2	4400	2799,1	1 200	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.	все коммуникации: электричество, центральное отопление, вода и канализация	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 кран-балок (5, 10-12 тн), бытовки) 35 00 кв. м; - газовая котельная (2 промышленных котла+ 1 бытовая) - 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.	Отличная транспортная доступность, рядом остановка общественного транспорта	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://onreal.ru/tula/kypit-proizvodstvo/52270616	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-aleksin-5660166974	+ 7 953 192-23-74 + 7 952 186-43-52 https://tula.cian.ru/sale/commercial/255017986/	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 Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Индексный подход к определению скидок и уторгований при продаже и аренде коммерческой недвижимости

№	Объект недвижимости	По состоянию на 01.07.2023 г.			По состоянию на 01.07.2023 г.		
		Индекс цен	Индекс цен	Индекс цен	Аренда	Аренда	Аренда
А. Продажа объектов							
1	Средние показатели в отрасли и сопоставимые объекты	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
2	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов в рамках ЦТО и сопоставимых объектов	0,91	0,90	0,89	0,91	0,91	0,91
3	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,91	0,90	0,89	0,91	0,91	0,91
4	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,91	0,90	0,89	0,91	0,91	0,91
5	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,91	0,90	0,89	0,91	0,91	0,91
6	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,91	0,90	0,89	0,91	0,91	0,91
7	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,91	0,90	0,89	0,91	0,91	0,91
Б. Аренда объектов							
8	Средние показатели в отрасли и сопоставимые объекты	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
9	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
10	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
11	Средние показатели объектов в рамках сопоставимых объектов	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99

01.07.2023

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2023-goda>

Корректировка принята в размере 0,86 (областной центр).

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 №№1,2 выставлены на продажу/обновлены во второй половине 2022 г., объекты-аналоги №№3-4 – в июне 2023 г., актуальны на дату оценки.

Для объектов-аналогов №№1,2 поправка вводится по данным Ассоциации СтатРиелт

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

Ц: установленный базисный индекс на 01.07.2022 года, 100; 01.07.2023 года и 02.01.2023 года

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за длительный период составили:

1. от базы объектов коммерческой недвижимости;
2. от их территориального расположения.

1. По данным коммерческой недвижимости цены объектов рыночных цен разбиты на: торговые и арендные торговые объекты, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за длительный период без учета территориального расположения за период получения на даты публикации отчетов о рыночных цен объектов в Платформе Риэлторов за период с 01.07.2022 по 01.07.2023

Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА			
	Торговые объекты в целом	Объекты в целом	Складские объекты в целом	Производственные объекты в целом	Торговые объекты в целом	Объекты в целом	Складские объекты в целом	Производственные объекты в целом
01.07.2022	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.07.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01
01.07.2023	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

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

в размере 3% (индекс изменения рыночных цен).

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-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Л.А. Лейфера, on-line, по матрице коэффициентов удельных цен продажи недвижимости от площади

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты складского строительства
Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и
сходных типов объектов.

Таблица 36 Матрица коэффициентов удельных цен продажи
недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.),
города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,28	1,51	1,96		
	300-500	0,88	1,00	1,13	1,42	1,73	1,96	
	500-1000	0,78	0,89	1,00	1,26	1,53	1,73	1,86
	1000-5000	0,62	0,70	0,79	1,00	1,21	1,38	1,48
	5000-10000	0,51	0,58	0,65	0,82	1,00	1,13	1,21
	10000-20000		0,51	0,58	0,74	0,88	1,00	1,07
	>20000			0,54	0,68	0,82	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

Для всех объектов-аналогов поправка вносится в размере 0,82

Корректировка на земельный участок, влияющий на стоимость недвижимости (данная корректировка существенно не изменилась во времени).

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 (данная корректировка существенно не изменилась во времени).

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 – район крупных автомагистралей города

У объекта-аналога №1: вес - 0,78 – спальный микрорайон среднеэтажной застройки

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

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
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

У объекта-аналога №2: по статусу населенного пункта – $1/0,74 = 1,351$ (объект оценки – г.Тула – вес 1, объект-аналог №2 – г.Алексин – вес - 0,74)

У объекта-аналога №3: по статусу населенного пункта – $1/0,83 = 1,205$ (объект оценки – г.Тула – вес 1, объект-аналог №3 – ближайшая окрестность населенного пункта – вес - 0,83)

У объекта-аналога №4: вес - 1

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 1,2

Для объекта-аналога №4 поправка вносится в размере 1.

Коэффициент вариации 15% (max 33 %)

Производственные здания общей площадью 5352,6 м²

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4
Стоимость аналога с НДС, руб.		65 000 000	25 000 000	19 800 000	30 000 000
Общая площадь, кв.м.	5352,60	4 400,0	2 799,1	1 200,0	2 000,0
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		14 773	8 931	16 500	15 000
Корректировка на торг		0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		12705	7681	14190	12900
Корректировка на дату		1,03	1,03	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		13086	7911	14190	12900
Корректировка на финансирование		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		13086	7911	14190	12900
Корректировка на площадь		0,820	0,820	0,820	0,820
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		10731	6487	11636	10578
Корректировка на земельный участок		0,760	0,760	0,760	0,760
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		8155	4930	8843	8039
Корректировка на местоположение		1,14	1,35	1,20	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		9305	6663	10612	8039
Корректировка на ограждение		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		9305	6663	10612	8039

Корректировка на наличие отопления		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.		9305	6663	10612	8039
Коэффициент вариации, %		-	-	-	15%
Количество корректировок		5	5	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		21,28%	21,28%	25,53%	31,91%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>	8673				
Стоимость 1 кв.м. при сравнительном подходе, руб.	8673				
Стоимость объекта, руб.	46423100				
Стоимость объекта с округлением, руб.	46 423 000				

Стоимость производственных зданий общей пл. 5352,6 кв.м. составляет. 46 423 тыс.руб.

Стоимость производственно-складской недвижимости в сельских районах (пл.487,8 кв.м.) определяется из расчета $8\ 673 \times 0,5 = 4\ 336,5$ 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., руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, тыс.руб.
4 336,5	487,8	2 115 344,7	2 215

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.17 Бытовка – 36 тыс.руб.

Поз.18 Бытовка – 87 тыс.руб.

Поз.20 Блок-контейнер – 18 тыс.руб.

Поз.21 Блок-контейнер – 39 тыс.руб.

Поз.23 Блок-контейнер – 1 тыс.руб.

Поз.24 Бытовка – 18 тыс.руб.

Поз.26 Бытовка – 44 тыс.руб.

Поз.27 Блок-контейнер – 33 тыс.руб.

Поз.29 Блок-контейнер – 26 тыс.руб.

Поз.30 Блок-контейнер – 327 тыс.руб.

Поз.31 Блок-контейнер – 320 тыс.руб.

Итого: **949 тыс.руб.**

Суммы реконструкции – **1 314 тыс.руб.**, входят в стоимость зданий, модернизации вентиляции здания, учтены в расчетах «капитальные вложения», увеличивают стоимость недвижимости на **10 062 тыс.руб.**

Стоимость производственных зданий составляет. 46 423 + 2 215 + 949 + 1 314 + 10 062 = 60 963 тыс.руб.

Стоимость нежилых зданий составила: 55 485 тыс.руб. + 60 963 тыс.руб. = 116 448 тыс.руб.

Определение стоимости сооружений

В составе основных средств имущественного комплекса АО «Тулагорводоканал» находится 92 единицы сооружений, первоначальная стоимость которых составляет 606 110 тыс.руб., остаточная стоимость – 482 086 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.

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, при допущении: состояние сооружений - рабочее.

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. 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
2023		1
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: в расчетах срок ввода ниже 2016 г. при создании сооружения увеличивается на коэффициент 1,254 из-за высокой неопределенности.

Для анализа построены базисные индексы на основе цепных индексов цен строительной продукции, предложенной Ассоциацией СтатРиелт с 1999 по 2023 гг.

Взяты результаты за последние 10 лет, рост цен незначительный.

год				
2014	1,04	8,559493	7,428793	0,87
2015	1,006	8,61085	7,428793	0,86
2016	0,967	8,326692	7,428793	0,89
2017	0,931	7,75215	7,428793	0,96
2018	0,96	7,442064	7,428793	1,00
2019	0,99	7,367644	7,428793	1,01
2020	0,98	7,220291	7,428793	1,03
2021	0,99	7,148088	7,428793	1,04
2022	1,009	7,212421	7,428793	1,03
2023	1,03	7,428793	7,428793	1,00

Вывод: рост цен в строительстве незначительный.

В тоже время, индексы цен в строительстве, опубликованные в документах Минстроя, по своим значениям ближе к индексам роста, рассчитанным по средним значениям роста за 12 лет., по справочникам под ред.Л.А.Лейфера.

Принимаем допущения в расчетах:

1. Коэффициент роста для сооружений, введенных с 2016 г. и ниже - 1,254 – вероятностный фактор.
2. Стоимость сооружений, с остаточной стоимостью 0 руб. – 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 вет. 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 охранительных мероприятий или полной смене конструктивных элементов	90–120

Износ каждого объекта проверяется 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 от 2% до 5% в год.

Срок эксплуатации: $100\%/2\%=50$ лет.

Срок эксплуатации: $100\%/5\% = 20$ лет.

Нормативный срок эксплуатации от 20 до 50 лет.

Исходя из этого, определяется износ.

Пример:

«Комплекс очистных сооружений».

Сооружения – 2%

Срок службы: $100\% : 2\% = 50$ лет

Бытовая канализация: дата ввода 2019 г.

Износ: $3/50 = 0,06$ (6%)

При особых условиях эксплуатации – износ принимаем в размере 20%.

Исходя из технического состояния, принимаются показатели общего износа по дате ввода.

2022 - 2021 гг – 10%

2020 г – 15%
 2019-2018 гг – 20%
 2017-2016 гг – 25%
 2015-2014 гг – 30%
 2013-2011 гг – 35%
 2010-1991 гг – 40%
 1991 г – 50%

Примечание: стоимость сооружений принята к расчету, как рабочее, общий износ не превышает 50%, износ выше 50% требует капитального ремонта.

В Приложении представлен пример расчета, расчет с итоговым показателем.

Стоимость сооружений составила 549 017 тыс.руб.

Вывод:

предполагается, что для возведения сооружений с таким состоянием и количеством, необходима рассчитанная стоимость.

2). Определение рыночной стоимости движимого имущества

1. Определение стоимости машин и оборудования затратным подходом.

База расчета: результаты Отчета по состоянию на 30.06.2023 г.

С начала 2023 года существенных изменений в составе имущества не произошло (данные Общества).

В расчетах проведена индексация стоимости на коэффициент роста цен промышленности.

В расчетах износа учтена особенность эксплуатации машин и оборудования, исходя из специфики выполняемых работ Обществом (процент износа увеличивается, исходя из характера эксплуатации).

Для движимого имущества, входящего в состав оцениваемых основных средств, стоимость создания (*CC₀*) 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	268 962	80 788
Транспорт	85 697	33 976
Производительный инвентарь	960	61
Офисное оборудование	3 627	374

При определении стоимости движимого имущества применяется ряд допущений:

Осмотр движимого имущества в полном объеме не проводился.

Для расчета представлены характеристики технического состояния специалистами Общества.

В расчетах стоимости принимается метод массовой оценки на основании представленной финансовой информации.

Процент износа определялся на основании нормативных показателей.

Состояние движимого имущества - оборудования, принимается рабочим.

Основной источник информации: ведомость амортизации ОС за II квартал 2023 г.

Более половины ОС движимого имущества имеет остаточную стоимость 0 руб., т.е. его работоспособность должна подтверждаться утвержденным техническим Актом рабочей комиссии, что позволяет принимать стоимость машин и оборудования по ликвидационной стоимости.

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% - регулярные технические обследования.

Приведенные 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 и, главное, стоимостную характеристику и конечную стоимость.

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.

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.

Определение физического износа

В данной работе величина физического износа была рассчитана для движимого имущества «методом экспертных оценок».

В основе «метода экспертных оценок» лежит мнение специалистов, основанное на практических примерах. В ходе сбора данных по объектам, оценивается их физическое состояние по экспертной шкале, с учетом даты ввода и нормам износа. Необходимо отметить, что указанная дата ввода служит, в основном, для проверки результатов расчетов, выполненных методами экспертных оценок, основанной на мнении технических специалистов Общества.

При проведении расчетов было учтено мнение технического персонала.

Специалистами, по каждой единице оборудования, согласно методу укрупненной оценки, определялось техническое состояние как «хорошее», «удовлетворительное», «условно пригодное», «неудовлетворительное» (прилагается).

Поэтому, в дальнейших расчетах, на основании представленных материалов, определялся общий физический износ, как среднее значение предложенной шкалы оценок физического износа.

Среднее значение определяет меньшую погрешность в расчетах.

Применяется методика, предложенная Ассоциацией «СРОО «Экспертный совет» для региональных оценщиков при подготовке к квалификационному экзамену «Оценка движимого имущества».

Метод корреляционных моделей.

Основа данного метода – формула, которую в 2000 г. вывели А. П. Ковалев и В. Быкова применительно к металло-режущему оборудованию. Результаты корреляционного анализа показали специалистам, что взаимосвязь между коэффициентом физического износа и возрастом оборудования лучше всего описывает формула:

$$K_f = a \times B_x^b$$

где: а и в – определенные коэффициенты, на которые влияет то, в каком состоянии находится вторичный рынок оборудования;

B_x – хронологический возраст оборудования.

После обработки данных авторы установили, что $a = 0,0932$; $b = 0,7075$ и техническое состояние объекта можно определить с помощью коэффициента а.

Регрессионный анализ показал, как на коэффициент а влияет техническое состояние оборудования: $a = 0,2082 - 0,0034 \times B$,

В здесь – количество баллов по шкале оценок экспертов.

Источник: <https://www.qd.ru/articles/9786-otsenka-oborudovaniya>

Данная формула была применена к оценке процента износа для оборудования со сроком эксплуатации более 10 лет (пример).

Балльная шкала уровней технического состояния

Уровень технического состояния	Характеристика технического состояния	Средний балл
Очень хорошее	Объект использовался в течение непродолжительного времени; проводилось техобслуживание (ремонт) в достаточном объеме; менять детали и узлы не нужно	50
Хорошее	Объект использовался в условиях нагрузок, существенно ниже номинальных (то есть загрузка была слабой), был проведен полный ремонт, заменены (обновлены) части деталей и узлов	40
Среднее	Состояние оборудования удовлетворительное. Необходим небольшой ремонт, в частности заменить незначительные детали. Эксплуатация проводилась в условиях нагрузок, приближенных к номинальным	30
Посредственное	Техническое состояние оборудования работоспособное, но необходим капитальный ремонт, чтобы поменять некоторые основные части	20
Плохое	Эксплуатация оборудования велась с нарушениями комплекса операций по техобслуживанию (ремонту). Нужен капитальный ремонт, чтобы заменить или обновить основные рабочие агрегаты	10

То есть, чтобы вычислить коэффициент физического износа, применяют формулу:

$$Kф = (0,2082 - 0,0034 \times B) \times B^{0,7075},$$

Ее используют для металлорежущего оборудования. При этом ее можно применять для определения степени изношенности иных технических средств.

Пример

К моменту оценки срок эксплуатации объекта составил 10 лет. Необходим капремонт. Также нужно установить коэффициент физического износа.

Решение:

1. Оборудование находится в посредственном техническом состоянии, то есть по таблице 2 – $B = 20$.
2. Формула для вычисления коэффициента физического износа выглядит так $Kф = (0,2082 - 0,0034 \times 20) \times 10^{0,7075} = 0,715$, т. е. 71,5 %.
3. Если мы пользуемся только таблицей 1, то данное техническое средство относим к категории «условно пригодного» с коэффициентом физического износа 65–80 %. Чтобы уточнить результат, нам пришлось бы воспользоваться информацией об оставшемся периоде эксплуатации.

Источник: <https://www.gd.ru/articles/9786-otsenka-oborudovaniya>

Метод укрупненной оценки технического состояния.

Порядок определения коэффициента физического износа оборудования

Оценка состояния	Состояние оборудования	Оставшийся срок службы, %	Физический износ, %
Новое	Новый установленный объект, который еще не использовался. Состояние отличное	91...100	0...5
Очень хорошее	Почти новый объект, который эксплуатировался в течение непродолжительного времени и не нуждающийся в ремонте или замене определенных частей	81...90	6...15
Хорошее	Объект, ранее использовавшийся, полностью отремонтированный или реконструированный. Состояние отличное	61...80	16...35
Удовлетворительное	Объект, эксплуатировавшийся ранее. Нуждается в некотором ремонте или замене отдельных мелких комплектующих	36...60	36...60
Условно пригодное	Объект, ранее эксплуатировавшийся. Состояние позволяет использовать его в дальнейшем, однако главные части необходимо отремонтировать или заменить (двигатель и иные ответственные узлы, например)	16...35	61...80
Неудовлетворительное	Объект, ранее эксплуатировавшийся, который нуждается в капитальном ремонте (например, нужно заменить рабочие органы основных агрегатов)	2,6...15	81...90
Негодное к применению, лом	Объект, который практически невозможно продать. Вариант один – реализовать его по цене основных материалов, которые можно из него извлечь	0...2,5	91...100

Пример

Срок эксплуатации станка на сегодняшний день составляет 7 лет. Один эксперт считает оборудование хорошим, второй и третий оценщик находят состояние удовлетворительным.

Необходимо вычислить коэффициент физического износа оборудования с учетом того, что мнения экспертов одинаково весомы.

Решение:

1. Коэффициент износа, свидетельствующий о пребывании объекта в хорошем состоянии, составляет 16–35. Коэффициент износа, выраженный в процентах, равен в среднем $K_{1,2} = (16 + 35) / 2 = 25,5$.
2. Если состояние объекта удовлетворительно, коэффициент износа равен 36–60. В процентах значение коэффициента в среднем равно $K_3 = (36 + 60) / 2 = 48$.
3. Поскольку мнения экспертов одинаково значимы, то коэффициент, отражающий весомость мнения каждого из них, составляет $1/3 = 0,33$.
4. Вот как коэффициент износа выражен в процентном отношении $Kф = 25,5 \times 0,33 + 48 \times 0,33 + 48 \times 0,33 = 40,1$.

Для оборудования сроком эксплуатации от 1 до 2 лет для получения общего износа применялся метод срока жизни.

Пример

Для вычисления коэффициента физического износа используется справочная таблица. Оценка состояния оборудования предполагает определение его фактических параметров на момент обследования (устанавливается по результатам экспертизы) или на предполагаемый оставшийся срок эксплуатации, выраженный в процентах. Для расчета применяют формулу:

$$Bo = (V_{cc} - V_x) / V_{cc} \times 100 \% = 8,7 / 13 \times 100 \% = 67 \%$$

Источник: <https://www.gd.ru/articles/9786-otsenka-oborudovaniya>

Предложенная методика может применяться для другого вида оборудования.

Расчет физического износа

Год выпуска	Техническое состояние	Износ, %
2022	хорошее	25,5 (среднее значение)
2021	хорошее	25,5 (среднее значение)
2014-2020	удовлетворительное	48 (среднее значение)
2013	условно-пригодное	70,5 (среднее значение)
	неудовлетворительное	95 (среднее значение)
	негодное к применению (лом)	

В Приложении к Отчету приведен пример расчета нескольких единиц машин и оборудования и итоговый расчет.

Ведомости расчетов в Приложении к Отчету.

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 2023 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 28 лет и на их основе рассчитаны годовые базисные индексы по отношению к 31 декабря 1998 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.

В дальнейшем принимается допущение, что техническая возможность машин и оборудования продлена на 1 год и имеет не утилизируемую стоимость и рассматривается как ликвидационная стоимость (ФСБУ 6/2020).

Стоимость машин и оборудования с нулевой стоимостью, как правило, 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))

1. Краткое описание объекта оценки.

Наименование: Генератор сварочный ГД4006-У2, 1000354

Год ввода в эксплуатацию: 2019 г.

Балансовая стоимость объекта: 134 166,66 руб.

Остаточная стоимость: 29 069,49 руб.

Инвентарный номер: 1000354

2. Расчет стоимости объекта оценки.

Индекс увеличения: 1,4

Стоимость: $134\ 166,66 \times 1,4 = 187\ 833$ руб.

Поиск в интернете показал предложения для продажи:

Аналог № 1

Поставка сварочного генератора ГД-4006 У2	
Начальная цена контракта	263 590,00 €

<https://zakupki.kontur.ru/32110371496>

Расчетная стоимость:

- 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).
- 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 – 187 833 руб.

Вывод: Для данного вида оборудования расчет индексным методом практически совпадает с рыночными ценами продаж.

Определение накопительного износа (пример)

Математическое обобщение результатов расчетов составляющих накопительного износа машин и оборудования в рамках метода разбивки в относительном выражении имеет вид:

$$I_{н\%} = 1 - (1 - I_{физ\%}) \times (1 - I_{фун\%}) \times (1 - I_{эк\%})$$

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))

Наименование объекта: Генератор сварочный ГД4006-У2

Год ввода в эксплуатацию: 2019 г.

Балансовая стоимость объекта: 134 166,67 руб.

Расчетная стоимость создания объекта: 187 833 руб.

Физический износ объекта равен 40% (4/10) (коэффициент амортизационных начислений), принимаем износ в размере 48% (согласно Шкале экспертных оценок)

Функциональное устаревание - 0%

Экономическое (внешнее) устаревание - 0%

$$I_{н\%} = 1 - (1 - 0,48) \times (1 - 0) \times (1 - 0) = 0,48 \text{ (48\%)}$$

Таким образом, совокупный износ оборудования составляет 0,48 (48%)

Стоимость оборудования Генератора сварочного ГД4006-У2, с учетом совокупного износа, составила:
 $187\,833 \times (1 - 0,48) = 97\,673 \text{ руб.}$

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, сложение отклонений уменьшает вероятность расхождения общего результата.

Пример расчета автотранспорта.

1. Машина УАЗ 390945

Инвентарный номер: 1000159

Балансовая стоимость 561 044,92 руб.

Остаточная стоимость 46 753,75 руб.

Год выпуска 2017 г.

Коэффициент роста 1,5

561 044,92 руб. x 1,5 = 841 567 руб.

Характер работы транспорта предполагает ускоренный характер амортизации.

По транспорту применяется совокупный износ исходя из срока эксплуатации 5 лет и полного срока эксплуатации 7,35 лет.

Износ составил ~ 60% по состоянию, определенному специалистами общества.

Принимаем износ 48% (согласно Шкале экспертных оценок)

Стоимость УАЗ 390945 составляет 841 567 руб. x (1 - 0,48) = 437 615 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/uzaz_39094_2015_2481368820

Поправка на торг – 8,9%

Стоимость составила: 465 000 x (1 - 0,089) = 423 615 руб.

Вывод: по данному классу автомобилей индексный метод отражает рыночную стоимость.

Согласно проведенным расчетам, **стоимость автотранспорта составила 33 442 тыс.руб.**

Дополнительно, рассчитывается стоимость лизинговых операций.

Согласно Справке, представленной Заказчиком, сумма выплаченных платежей составляет: 98 722 руб.

Данная сумма платежей является собственностью Общества.

В Приложении приведен итог расчета стоимости машин и оборудования, автотранспорта, пример расчета.

В результате расчетов были получены следующие суммарные восстановительные стоимости машин и оборудования по состоянию на 30.06.2023 г.:

- машины и оборудование, с округлением – 33 442 тыс.руб.

Стоимость автотранспорта принимается по стоимости, определенной методом массовой оценки с принятыми допущениями и остаточной стоимостью произведенных лизинговых платежей:

$98\ 722 + 33\ 442 = 132\ 164$ тыс.руб.

Стоимость автотранспорта, с округлением, составила: 132 164 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 – 61 тыс.руб.;

- вычислительной техники и других видов основных средств – 374 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 30.06.2023 г. (после корректировки)

Виды основных фондов	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость (тыс.руб.)	Коэффициент корректировки	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Здания	59 031	116 452	1,25	92 799
Машины и оборудование	80 788	153 606	0,57	268 962
Транспорт	33 976	132 164	1,54	85 697
пр. инвентарь	61	61	0,064	960
Офисное оборудование	374	374	0,103	3627
Сооружения	482 086	549 017	0,91	606 110
Земельный участок	46 623	35 155	0,754	46 623
ИТОГО:	702 939	986 829	0,89	1 104 778

5.4.4. Определение стоимости 100% пакета акций АО «Тулагорводоканал» методом чистых активов.

Баланс АО «Тулагорводоканал» по состоянию на 30.06.2023 г.

АКТИВ

Актив баланса		Данные фин.отчетности, тыс.руб.	Нормализованный баланс, тыс.руб.
Статья баланса	код строки	30.06.2023	30.06.2023
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	704 031,00	986 829,00
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00	0,00
Долгосрочные финансовые вложения	1170	9,00	0,00
Отложенные налоговые активы	1180	14 421,00	14 421,00
Прочие внеоборотные активы	1190	128 533,00	129 424,00
Итого по разделу I	1100	846 944,00	1 130 674,00
II. Оборотные активы			
Запасы	1210	71 159,00	71 159,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 608,00	4608,00
Дебиторская задолженность	1230	519 067,00	519 067,00
в том числе долгосрочная дебиторская задолженность	1231		
Финансовые вложения	1240	250 000,00	253 376,00
Денежные средства	1250	19 929,00	19 929,00
Прочие оборотные активы	1260	0,00	0,00
Итого по разделу II	1200	864 763,00	868 139,00
Баланс	1600	1 711 757,00	1 998 813,00

ПАССИВ

Пассив баланса		Данные фин.отчетности, тыс.руб.	Нормализованный баланс, тыс.руб.
Статья баланса	код строки	30.06.2023	30.06.2023
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	31 698,00	31 698,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	451 441,00	451 441,00
Итого по разделу III	1300	768 273,00	768 273,00
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0,00	0,00
Отложенные налоговые обязательства	1420	64 326,00	64 326,00
Резервы под условные обязательства	1430	0,00	0,00
Прочие долгосрочные пассивы	1450	28 071,00	28 071,00
Итого по разделу IV	1400	92 397,00	92 397,00
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	7 900,00	7 900,00
Кредиторская задолженность	1520	800 298,00	800 298,00
Доходы будущих периодов	1530	0,00	0,00
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	38 281,00	38 281,00
Прочие краткосрочные пассивы	1550	4608,00	4608,00
Итого по разделу V	1500	851 087,00	851 087,00
Баланс	1700	1 711 757,00	1 711 757,00

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 30.06.2023 г. рассчитывается следующим образом:

$$C = A - O,$$

где С – величина чистых активов предприятия

А – активы предприятия на 30.06.2023 г.

О – обязательства предприятия на 30.06.2023 г.

Величина активов предприятия рассчитывается следующим образом (по данным нормализованной бухгалтерской отчетности):

$$A = \begin{array}{l} \text{Итого раздела 1 актива норма-} \\ \text{лизованной отчетности} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Итого раздела 2 актива норма-} \\ \text{лизованной отчетности} \end{array}$$

$$A = \begin{array}{l} \text{стр. 1100} + \text{стр. 1110} \\ 1200 = \text{стр. 1130} \\ \text{стр. 1160} + \\ \text{стр. 1140} \\ \text{стр. 1170} \end{array} \begin{array}{l} \text{стр. 1210} \\ \text{стр. 1220} \\ \text{стр. 1230} \\ \text{стр. 1250} \\ \text{стр. 1260} \end{array}$$

Величина обязательств общества рассчитывается следующим образом (по данным нормализованной бухгалтерской отчетности):

$$O = \begin{array}{l} \text{Итого раздела 4 пассива нор-} \\ \text{мализованной отчетности} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Итого раздела 5 пассива нор-} \\ \text{мализованной отчетности} \end{array}$$

$$O = \begin{array}{l} \text{стр. 1400} + \text{стр. 1500} \\ = \text{стр. 1420} \end{array} \begin{array}{l} \text{стр. 1510} \\ + \text{стр. 1520} \\ \text{стр. 1530} \\ \text{стр. 1540} \\ \text{стр. 1550} \end{array}$$

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	986 825
3. Отложенные налоговые активы	14 421
4. Долгосрочные финансовые вложения (2)	0
5. Прочие активы	129 424
6. Запасы	71 159
7. Дебиторская задолженность (3)	519 067
8. Краткосрочные финансовые вложения (2)	253 376
9. Денежные средства	19 929
10. Прочие оборотные активы (добавленная стоимость)	0
Итого активы (сумма пп.1-10)	1 994 205
2. Пассивы	
11. Прочие обязательства	4 608
12. Отложенные налоговые обязательства	64 326
13. Кредиторская задолженность	800 298
14. Займы	7 900
15. Прочие обязательства (ст.1450)	28 071
16. Прочие пассивы (оценочные обязательства)	38 281
17. Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (сумма пп. 11-16)	943 484
Стоимость чистых активов (итого активов минус итога пассивов п.11-п.17)	1 050 721

Заключение о стоимости 100% пакета акций уставного капитала общества

Стоимость общества на основе метода чистых активов, тыс. руб.	1 050 721
Количество акций	285 134
Стоимость одной акции тыс. руб.	3,685

Стоимость Общества на основе метода чистых активов на дату оценки, с округлением, составила: 1 050 721 тыс.руб.

Стоимость одной обыкновенной акции в 100% пакете акций составляет 3 685 рублей

6. ОЦЕНКА рыночной стоимости 100%-ного пакета акций АО «Тулагорводоканал» доходным подходом (справочно)

Доходный подход основывается на принципе ожидания и принципе замещения, согласно которым рациональный покупатель не заплатит за объект сумму, большую, чем текущая стоимость всех будущих доходов. Классически в качестве будущих доходов рассматриваются доходы от коммерческой деятельности предприятия, денежный поток, прибыль, дивиденды.

В основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу вправе ожидать инвестор. Анализ «риск-доходность» является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

В российской практике наиболее обоснованным при оценке предприятия в целом выглядит использование в качестве показателя дохода денежный поток, а не чистая прибыль. Связано это с тем, что прибыль является, во-первых, показателем сильно меняющимся, и, во-вторых, возможно сильно заниженным.

Поэтому, дисконтирование дивидендов на акции не применяется в расчетах.

При использовании доходного подхода в рамках оценки предприятия в целом могут быть использованы два метода:

- метод капитализации;
- метод дисконтирования.

Каждый из методов имеет особенности применения.

Метод капитализации при оценке предприятия базируется на прогнозировании величины его дохода исходя из достигнутых показателей за последний год (возможно среднее за последние 2-3 года работы) в предположении, что в последующие годы он будет неизменным. После этого, определяется уровень риска, связанный с получением данной величины потока, который находит свое отражение в коэффициенте капитализации. Делением дохода на данный коэффициент определяется рыночная стоимость предприятия.

АО «Тулагорводоканал» имеет финансовые результаты, которые меняются во времени.

Например, в 2018 г. прибыль составляла 673 тыс.руб., в 2022 – 261 231 тыс.руб.

Поэтому метод капитализации не применяется.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает анализ доходов предприятия за определенный прогнозный период, установление тенденций развития и расчет стоимости предприятия за пределами этого периода, и, как результат, приведение всех будущих доходов к текущей стоимости. Обществом представлены прогнозные данные доходов и расходов до 2022 года (1-е полугодие 2023 г.)

Способность предприятия приносить доход считается одним из важных показателей в оценке полного права собственности на предприятие. В большинстве случаев финансовый анализ показывает, что потоки доходов от бизнеса неравномерны, поэтому оценку рыночной стоимости бизнеса целесообразно проводить методом дисконтирования денежных потоков. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет в большей степени, чем метод прямой капитализации, учесть особенности развития предприятия и тем самым более точно спрогнозировать будущее предприятия.

Метод дисконтирования денежных потоков может быть использован для оценки действующего предприятия. Применение данного метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности и находящихся на стадии стабильного экономического развития.

К таким предприятиям можно отнести АО «Тулагорводоканал» с большими допущениями.

Из 8-ми лет работы 2-а года были убыточными.

Поэтому применяется метод дисконтирования денежных потоков по результатам 4-х последних лет работы, на основе среднего значения.

Допущение: в виду существенных изменений прибыли на протяжении 8-ми лет, среднее значение вероятным.

6.1. Метод доходного подхода

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает величину доходов, которые владелец рассчитывает получить в период владения собственностью, сроки получения этих доходов и уровень риска, связанный с поступлением доходов.

Рыночная стоимость собственности будет равна текущей стоимости всех будущих доходов, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся в текущую стоимость (стоимость на дату оценки) и суммируются.

Основная формула Метода дисконтирования выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum_{k=1}^n \frac{CF_k}{(1+R)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+R} + \frac{CF_2}{(1+R)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+R)^n}$$

где:

V – стоимость объекта;

PV_k – текущая стоимость k-го денежного потока;

CF_k – доход, получаемый в k-м году;

R – ставка дисконта;

n – количество прогнозных периодов.

Основные этапы проведения оценки Методом дисконтирования денежных потоков:

выбор базы дохода;

определение прогнозного периода;

анализ и прогноз доходов;

анализ и прогноз расходов;
 прогноз капитальных вложений (инвестиций);
 прогноз изменения оборотного капитала;
 прогноз величины амортизационных отчислений;
 расчет денежного потока за каждый период;
 определение соответствующей ставки дисконтирования;
 расчет будущей стоимости;
 расчет текущей стоимости всех будущих поступлений;

внесение итоговых поправок на степень контроля оцениваемого объекта оценки, избыток (недостаток) оборотного капитала, учет непрофильных активов;

В зависимости от целей оценки может быть использован денежный поток для всего инвестированного капитала, который рассчитывается на основе чистой прибыли, исключая затраты на выплату процентов без учета изменений кредиторской задолженности и затрат по обслуживанию долга. Кроме этого, для оценки бизнеса в рамках метода дисконтирования денежного потока может быть использован денежный поток для собственного (акционерного) капитала. Выбор того или иного вида денежного потока в дальнейшем отражается как на способе расчета величины денежного потока, так и на подходе к определению уровня ставки дисконта. В реальной оценочной практике для целей исследования предприятия в условиях нестабильности рынка (и в случаях с незначительной долей долгосрочных заемных средств в структуре пассива) в основу проводимых расчетов по оценке бизнеса следует выбирать денежный поток для собственного капитала.

Денежный поток для собственного (акционерного) капитала рассчитывается на основе чистой прибыли по следующей схеме: прибыль после уплаты налогов + амортизационные отчисления + (-) уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала + (-) уменьшение (прирост) инвестиций в основные средства + (-) прирост (уменьшение) долгосрочной задолженности.

Дисконтирование величины денежного потока для собственного капитала позволяет непосредственно рассчитать рыночную стоимость собственного капитала компании. Изменения в долговых обязательствах в составе денежного потока охватывают приток кредитных ресурсов и обслуживание кредитов с учетом временной неравномерности поступления денежных средств, выплаты процентов и основной суммы согласно кредитному договору. Денежный поток учитывает потребности в собственных оборотных средствах предприятия, которые характеризуют сумму денежных средств, которую необходимо удержать из денежного потока для финансирования инвестиций в счета дебиторов и товарно-материальные запасы по мере расширения объемов производства. Собственные оборотные средства определяются как разница между текущими активами и текущими обязательствами. Капитальные вложения в составе денежного потока учитывают необходимость расширения производственных мощностей, замены существующих активов по мере их износа и устаревания.

В расчетах применяется дисконтирование денежного потока для собственного капитала.

6.2. Определение длительности прогнозного периода, выбор вида денежного потока

Согласно методу дисконтирования денежных потоков стоимость предприятия основывается на будущих, а не на прошлых потоках. Поэтому в качестве прогнозного периода берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что поспрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости предприятия. С другой стороны, чем длительнее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. В странах с рыночной экономикой прогнозный период составляет 5-10 лет, в странах с переходной экономикой допустимо сокращение прогнозного периода до 3 лет. По западным стандартам, прогноз целесообразно выполнять на 5 лет.

По данным Минэкономразвития «ПРОГНОЗ ДОЛГОСРОЧНОГО СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2030 ГОДА» (п.10.3.) темп роста тоже составляет от 3% до 4% в год.

<http://government.ru/media/files/41d457592e04b76338b7.pdf>

Прогноз формируется на 5 лет.

АО «Тулагорводоканал» на рынке услуг имеет монопольный характер, но, в тоже время, действуют финансовые ограничения – тарифная политика.

Исходя из этого, принимаем длительность прогнозируемого периода 5 лет, с темпом роста в 4%, формируя начальное базовое значение расчетов - среднее значение прибыли на основе 4-х последних результатов работы (2019-2022 г.)

Денежный поток для собственного капитала рассчитывается по следующей схеме:

Прибыль после налогообложения
 + амортизационные отчисления
 + увеличение долгосрочной задолженности
 - капитальные вложения
 - прирост (изменение) собственных оборотных средств.

Перечисленные данные могут быть предоставлены Обществом в полном объеме, поэтому для расчетов выбран метод «Денежный поток для собственного капитала»

Дисконтирование величины денежного потока для собственного капитала позволяет выйти непосредственно на рыночную стоимость собственного капитала общества, если же дисконтируется бездолговой денежный поток, то результатом является рыночная стоимость общества в целом (включая долгосрочные заемные средства), что требует последующего исключения из полученной величины рыночной стоимости долгов общества. Оценщик выбирает определение денежного потока для собственного капитала.

Дата расчета принята: 01.01.2023 г. (В расчет принимается весь финансовый год, полученный результат действует на дату оценки 30.06.2023 г. – 6 месяцев).

Представленные данные позволяют проводить расчет будущих доходов и расходов с 01.01.2023 г., имея ввиду, что основной расчетный показатель - среднее значение прибыли за прошедшие 4 года.

В книге «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Н.Е.Симонова, М: 2004 г.:

Не рекомендуется в оценочной практике применять годовую ставку дисконтирования к измерению текущей стоимости доходных потоков в квартальных и полугодовых разрезах. Это потребует деления годичной ставки на некоторое число периодов, что приводит к искажению результатов. Лучше, если прогнозный период будет охватывать несколько лет и к нему будет применена годовая ставка дисконта.

6.3. Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций общества.

Отчет о финансовых результатах (прибылях и убытках)

Наименование показателя	Код	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Выручка	2110	2 331 244	2 236 320	1 786 993	1 680 931	1 610 172	1 633 630
Себестоимость продаж	2120	(1 958 536)	(1 799 302)	(1 644 078)	(1 575 582)	(1 415 446)	(1 523 892)
Валовая прибыль (убыток)	2100	372 708	437 018	142 915	105 349	194 726	109 738
Прибыль (убыток) от продаж	2200	372 708	437 018	142 915	105 349	194 726	109 738
Проценты к получению	2320	39 439	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	138 570	121 061	73 872	139 351	85 255	77 053
Прочие расходы	2350	(82 912)	(193 283)	(179 146)	(210 226)	(218 673)	(142 925)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	467 805	362 613	21 106	8 926	35 369	12 557
Налог на прибыль	2410	(102 353)	(76 502)	(9 702)	(155)	(34 994)	(11 749)
текущий налог на прибыль	2411	(68 970)	(73 492)	(2 092)	(3 522)*	(34 712)*	(11 749)*
отложенный налог на прибыль	2412	(33 383)	(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	(104 221)	(105)	(1 245)	(6 291)*	298*	(605)
Чистая прибыль (убыток)	2400	261 231	286 006	10 159	2 480	673	(517)
Совокупный финансовый результат периода	2500	261 231	286 006	10 159	2 480	673	(517)

Среднее значение прибыли за 4 года (2019-2022 гг.) составляет:
 $(2\,480 + 10\,159 + 286\,006 + 261\,231)/4 = 139\,969$ тыс.руб.

Заказчиком представлены основные показатели доходов и расходов до 2022 года. На основании средних значений определяется прогноз доходов и прибыли на 5 лет.

		прогнозный год						постпрогнозный год
		ср. показатель	2023	2024	2025	2026	2027	
Доходы	тыс.руб.	2 008 872	2 089 227	2 172 796	2 259 708	2 350 096	2 467 601	2 590 981
Расходы	тыс.руб.	1 744 373	1 814 148	1 886 714	1 962 182	2 060 292	2 163 306	2 271 471
Валовая прибыль	тыс.руб.	264 499	275 079	286 082	297 525	309 426	321 803	334 676
Чистая прибыль после уплаты налогов	тыс.руб.	139 969	145 568	151 390	157 446	163 744	170 294	177 105

6.4. Расчет ставки дисконтирования

Выбор ставки дисконтирования зависит от типа денежного потока, используемого для оценки. Так, для денежного потока Расчет ставки дисконтирования

Поскольку в рамках данного расчета выбрана модель свободного денежного потока на собственный капитал, ставка дисконтирования определяется как ставка доходности собственного капитала, для чего выбрана модель CAPM.

Модель оценки капитальных активов (англ. Capital Assets Price Model, CAPM) – модель оценки (прогнозирования) будущей доходности актива для инвесторов. Подход оценки активов был теоретически разработана еще в 50-е годы Г.Марковицем, и окончательно сформирован в виде модели в 60-е годы У.Шарпом (1964), Дж. Трейнором (1962), Дж. Линтнером (1965), Ж. Мосином (1966).

Модель CAPM основывается на гипотезе эффективного рынка капитала (Efficient Market Hypothesis, EMH), созданной еще в начале 20-го века Л. Башелье и активно продвигаемую Ю.Фамой в 60-е годы. Данная гипотеза имеет ряд условий по способу распространению информации и действию инвесторов на эффективном рынке капитала:

1. Информация свободно распространяется и доступно всем инвесторам, рынок имеет совершенную конкуренцию. Другими словами, отсутствуют инсайдеры, которые обладают большим преимуществом в принятии решений и получении сверхдоходности (выше среднерыночной).

2. Любое изменение информации о компании сразу приводит к изменению стоимости ее активов (акций). Это исключает возможность использования любой активной стратегии инвестирования для получения сверхприбыли. Данная предпосылка исключает возможность арбитражных сделок, когда инвестор заранее имеет полезную информацию, тогда как цена на активы компании еще не изменилась.

3. Инвесторы на эффективном рынке имеют долгосрочный горизонт вложения. Это исключает возникновение резких изменений цен на активы (акции) и кризисов.

4. Активы имеют высокую ликвидность и абсолютно делимы.

Исходя из гипотезы эффективного рынка, У. Шарп сделал предположение, что на будущую доходность акции будут оказывать влияние только рыночные (системные) риски. Другими словами, будущую доходность акции будут определять общее настроение рынка. Поэтому, к стати, он и был сторонником пассивного инвестирования, когда инвестиционный портфель не пересматривается от получения новой информации. Следует отметить, что на эффективном рынке невозможно получить сверхприбыль. Это делает любое активное управление инвестициями (инвестиционным портфелем) не целесообразным и ставит под сомнение эффективность вложения в ПИФы. В результате, модель У. Шарпа имеет всего один фактор – рыночный риск (коэффициент бета). Анализируя данные постулаты эффективного рынка, можно заметить, что в современной экономике многие из них не выполняются. Модель CAPM в большей степени является теоретической моделью и может использоваться на практике в общем случае.

(Источник: <http://finzz.ru/model-ocenki-kapitalnyx-aktivov-capm-sharpa-v-excel.html>)

Модель оценки капитальных активов строится на предположении, что инвестор стремится к получению дополнительных доходов по сравнению с гарантированными доходами от безрисковых инвестиций.

В соответствии с изложенным подходом ставка дисконта определяется по формуле:

$$R = R_f + \beta \left(R_m - R_f \right) + S_2,$$

где R_f – ставка дисконта (ожидаемая инвестором ставка дохода на собственный капитал), %; β – коэффициент бета; R_m – среднерыночная ставка дохода на инвестиции, %; $(R_m - R_f)$ – рыночная премия за риск, %; S_2 – премия за риск, характерный для отдельной компаний, %.

Расчет ставки дисконтирования в прогнозном и постпрогнозном периоде

Безрисковая ставка дохода на капитал (R_f) определяется исходя из отдачи по безрисковым инвестициям. Как правило, речь идет о долгосрочных правительственных облигациях с гарантированными выплатами и высокой степенью ликвидности.

Безрисковая ставка представляет собой гарантированный уровень доходности, который получил бы инвестор при осуществлении альтернативного инвестирования. На практике за безрисковую процентную ставку берут процентные ставки государственных ценных бумаг (ГКО – государственные краткосрочные бескупонные облигации, ОФЗ – облигации федерального займа) и (доходность 30-летних облигаций США). Доходности по российским ценным бумагам можно посмотреть на сайте ЦБ РФ «Ставки рынка ГКО-ОФЗ».

(Источник: <http://finzz.ru/model-ocenki-kapitalnyx-aktivov-capm-sharpa-v-excel.html>)

В рамках данного расчета оценщик принял в качестве безрисковой ставки дохода среднюю эффективную доходность к погашению по облигациям «Россия» со сроками погашения позже 01.01.2023 (дата начала первого года постпрогнозного периода), ввиду того, что данный показатель доходности наиболее часто используется в отечественной практике оценки бизнеса, что позволяет судить, о том, что большинство оценщиков доверяют данному показателю.

Информация о показателях эффективной доходности к погашению облигаций «Россия» по состоянию на дату оценки опубликованная на специализированном интернет-сайте <https://smart-lab.ru/q/ofz/>, представлена на рисунке ниже.

Величина безрисковой ставки получена как среднее арифметическое значений показателей эффективной доходности к погашению по облигациям указанным на данном рисунке.

Размер β составил 0,77 (расчетный показатель).

Когда финансирование осуществляется за счет средств как собственного капитала E, так и заемных средств D, то значение коэффициента бета корректируется по формуле Роберта Хамады:

$$\beta_L = \beta(1 + (1 - T)D/E),$$

где:

D/E - соотношение заемных и собственных источников финансирования;

T - налог на прибыль;

β - коэффициент бета, рассчитанный статистическим или фундаментальным методом;

β_L - скорректированный коэффициент бета.

В обществе по балансу на дату оценки:

- заемные средства (D) составляют: 101 941 + 914 813 = 1 016 754 тыс.руб. (раздел IV, V)

- собственные средства (E) составляют 819 970 тыс.руб. (раздел III)

Скорректированный коэффициент бета составил:

$$\beta_L = 0,77 \times (1 + (1 - 0,2) \times \frac{1016754}{819970}) = 1,534$$

Главный недостаток модели CAPM – это однофакторность. Поэтому в модифицированной модели оценки капитальных активов включены также поправки на несистематический риск. Несистематический риск еще называется специфическим риском, который проявляется только при определенных условиях. Формула расчета модифицированной модели CAPM (Modified Capital Asset Pricing Model, MCAPM) следующая:

$$r_i = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + r_u,$$

где:

r_i - ожидаемая доходность акции (ставка дисконтирования);

r_f - доходность по безрисковому активу (например, государственные облигации);

r_u - рисковая премия, включающая несистемный риск компании.

Несистематические риски общества могут быть учтены по разным рекомендациям, с учетом конкретной деятельности общества.

В разработке к.т.н. Яскевича Е.Е. «Оценка бизнеса. Техника построения ставок дисконтирования с применением модели MCAPM в рублевом эквиваленте на основании данных по РФ» даны следующие рекомендации:

- Премии за размер компаний могут быть привязаны к годовой выручке предприятий и находиться в диапазоне 0 - 5,36%;

- Премии за риск вложения в компании могут быть рассчитаны по формуле:

$$\text{Ск} = (25 - \text{Ранг}) * 0,24 \%,$$

где Ранг - может быть найден с помощью рентабельности, уровня собственного капитала, коэффициента покрытия, оборачиваемости краткосрочной задолженности и оборачиваемости производственного оборотного капитала (производственного цикла);

Таблица ранжирования предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	ФИНАНСОВО – инвестиционная характеристика
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность

Группа	Сумма цен интервалов	ФИНАНСОВО – инвестиционная характеристика
		улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Рентабельность Общества – от 3% до 10 % (стабильно в течение 3-х лет)

Низкая вероятность банкротства.

Финансовая устойчивость – 0,93 (норма 0,5-0,8).

Такие показатели как суммарные обязательства к суммарным активам – ниже нормы – 0,12 (норма 0,2-0,5).

Доходность общества зависит от потребителей услуг и тарифной политики.

Общество, согласно своей финансово-инвестиционной характеристике, может быть отнесено к группе В со средним значением ранга – $(11+20)/2 = 15,5 \approx 16$.

Расчет премии за размер компании

Выручка, млн.руб.	Средняя бета рычаговая	Ставка дисконтирования (CAPM)	Премия за размер*
10	1,105	0,051	5,36%
100	0,931	0,061	4,37%
1 000	0,756	0,071	3,38%
10 000	0,582	0,081	2,38%
100 000	0,408	0,091	1,39%
1 000 000	0,233	0,101	0,40%
2 500 000	0,164	0,105	0,00%

*Премия за размер определена по разности ставок дисконтирования (CAPM).

Выручка оцениваемого предприятия в 2021 – 2022 гг. колебалась от 2,2 до 2,3 млн. рублей, поэтому премия за размер компании по выручке, в соответствии с рекомендациями по расчету премии за риск компании, составит 3,28%.

Премия за риск вложения составляет: $S_k = (25 - 16) \cdot 0,24 \% = 2,16\%$.

Общий размер специфического риска компании составляет: $2,16\% + 3,28\% = 5,44\%$

Премия за рыночный риск (Rm - Rf). Это величина, на которую среднерыночные ставки доходности на фондовом рынке превышали ставку дохода по безрисковым ценным бумагам в течение длительного времени. Она рассчитывается на основе статистических данных о рыночных премиях за продолжительный период. По данным агентства Ibbotson Associates, размер долгосрочной ожидаемой рыночной премии, базирующийся на данных о разнице между среднеарифметическими доходами на фондовом рынке и доходностью безрисковых инвестиций в США с 1926 по 2000 год, составляет 7,76%. Это значение можно использовать для расчетов. Для российских компаний в ряде учебников премия за рыночный риск принимается равной 5%.

<http://fd.ru/articles/1716-red-stavka-i-koeffitsient-diskontirovaniya-raschet-po-formule>

Имеются ряд рекомендаций по выбору премии за рыночный риск.

Согласно статистике, рассчитанной по данным американского фондового рынка, инвесторы в среднем рассчитывают на премию в размере 3,25% сверх доходности по долгосрочным казначейским обязательствам.

Выбранный размер премии в 3,25% (www.stern.nyu.edu/~datasets/histretSP.xls); близок к величине implied premium 3,65%, рассчитанной А. Damodaran (т.е. вмененной премии)

<http://www.refsr.ru/referat-13964-28.html>

В дальнейших расчетах выбирается значение вмененной премии за **рыночный риск** в размере 3,65%.

(В практике российских компаний, финансовые показатели в РФ)

Определяем среднее значение ставки дисконтирования:

$$R = 9,04 + (1,534 \times 3,25) + 5,44 = 20,079\%$$

6.5. Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов

Помимо расчета денежных потоков в прогнозные пять лет необходимо также определить стоимость общества в постпрогнозный период. Стоимость общества в постпрогнозный период может быть определена либо с помощью модели Гордона либо с помощью метода чистых активов. Модель Гордона при этом более предпочтительна, поскольку учитывает денежные потоки общества в постпрогнозный период. Метод же чистых активов в большей степени ориентируется на изменение стоимости имущества, нежели на способность данного имущества приносить доход. В расчетах стоимости общества в постпрогнозный период оценщиком используется модель Гордона.

Сущность модели Гордона заключается в том, что стоимость общества на начало первого года постпрогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока постпрогнозного периода (то есть сумме всех ежегодных будущих денежных потоков в постпрогнозный период). Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$V = G / (R_n - g),$$

где V- суммарная величина денежного потока в постпрогнозный период,

G – денежный поток первого постпрогнозного года,
 Rn – ставка дисконтирования для собственного капитала,
 g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены ряд условий:

Темпы роста денежного потока должны быть стабильны.
 Капитальные вложения в постпрогножном периоде должны быть равны или больше амортизационным отчислениям.
 Темпы роста денежного потока не могут быть больше ставки дисконта.

Расчет текущей стоимости денежных потоков

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного денежного потока, следует учитывать тот факт, что общество получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение года, поэтому дисконтирование потоков производится на середину периода.

Расчет фактора текущей стоимости для положительных денежных потоков осуществляется по формуле:

$$DF = 1 / (1 + R)^{T-0,5}$$

где R- ставка дисконта;

T - число периодов.

Далее определенный таким образом фактор текущей стоимости умножается на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период. В результате получаем чистый денежный поток по каждому из вариантов развития за прогнозный период.

Рассчитанная стоимость общества в постпрогножном периоде представляет собой сумму денежных средств, за которую можно было бы продать общество по истечении прогнозных лет работы. Для того чтобы учесть данную величину при продаже общества не через пять лет.

При использовании вышеуказанной формулы необходимо учесть поправку при дисконтировании терминальной стоимости (Пратт Шеннон П. Стоимость капитала. Расчет и применение /Шеннон П.Пратт; пер. с англ. Бюро переводов Ройд. – М.:Квинто-Консалтинг, 2006. –С.74-75; Матыцкий В.В. Определение, смысл и расчет продленной и текущей продленной стоимости предприятия (условие среднегодового потокообразования)/В.В.Матыцкий// Бюллетень НП «СМАО» Оценочная деятельность, - 2006 - № 1). Традиционную модель Гордона необходимо умножить на $(1+r)^{0,5}$. С поправкой на фактор середины года модель дисконтирования будет выглядеть следующим образом:

$$V = \frac{V_{term}}{(1+r)^{n-0,5}}$$

После чего, полученная величина дисконтирования стоимости общества в постпрогножном периоде прибавляется к чистому денежному потоку, определенному за прогнозный период.

Расчет чистой прибыли определен по годам на основании прогноза прибыли общества на 2023-2027 гг.

Амортизация:

2020 г. – 62 010 тыс.руб.

2021 г. – 68 222 тыс.руб.

2022 г. – 89 621 тыс.руб.

Амортизация базовая для расчета – 2022 г. – 89 621 тыс.руб.

С 2022 г. амортизация не будет снижаться, так как планируется обновление основных средств за счет амортизационного фонда.

Прогноз амортизационных отчислений на 2023 - 2027 гг. сделан на основе данных справки заказчика, представленной в приложении к отчету:

Год	2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Амортизационные отчисления, тыс.руб.	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621

Прогноз капитальных вложений на 2023 - 2027 гг. сделан на основе допущения, что постоянно проводится обновление основных средств.

Капитальные вложения по годам планируются в объеме не ниже амортизационных отчислений.

В целях расширения производства в постпрогножном периоде планируются капиталовложения из инвестиционных источников.

Капитальные вложения должны превышать стоимость амортизационных отчислений в целях поддержания в рабочем состоянии основных средств.

Год	2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Капвложения, тыс.руб. (с учетом амортизации)	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621

Пример расчета текущей стоимости (2023 год)

Сумма текущей стоимости за прогнозный период:
 124 799 + 108 087 + 93 614 + 77 887 + 67 041 = 471 432 тыс.руб.

Стоимость предприятия в постпрогнозный период:

$$\frac{74124 \text{ тыс. руб.}}{0,161} \times 0,3655 = 168510 \text{ тыс. руб.}$$

Суммарная текущая стоимость предприятия:

$$471 432 + 168 510 = 639 942 \text{ тыс.руб.}$$

Изменение собственного оборотного капитала характеризуется следующим образом:

Наименование	Ст. баланса	Ед.изм.	Отчетный год		
			2020	2021	2022
Капитал и резервы	1300	тыс.руб.	348 224	621 349	819 970
Доходы будущих периодов	1530	тыс.руб.	0	0	0
Внеоборотные активы	1100	тыс.руб.	731 437	747 580	814 299
Оборотные активы	1200	тыс.руб.	747 870	802 792	1 022 925
Обязательства (краткосрочные)	1500	тыс.руб.	865 146	880 704	914 813
Собственные оборотные средства (СОК)		тыс.руб.	-117 276	-77 912	107 612

Формула расчета оборотного капитала: состав показателей

Расчет **оборотного капитала** производится по показателям бухгалтерского баланса.

$$\text{СОК} = \text{ТА} - \text{ТО},$$

где ТА и ТО — текущие активы и текущие обязательства соответственно.

Чтобы рассчитать оборотный капитал по этой формуле, необходимы показатели разделов II и V баланса.

http://nalog-nalog.ru/analiz_hozyajstvennoj_deyatelnosti_ahd/kak_rasschitat_sobstvennyj_oborotnyj_kapital_formula/

Оборотные активы предприятия – это сумма оборотных фондов (сырье, материалы, комплектующие изделия, топливо) и фондов обращения (готовая продукция, отгруженные, но не оплаченные товары), выраженная в деньгах.

Формула расчета СОК согласно Распоряжению Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротства) от 12 августа 1994 г. № 31-р О Методических положениях по оценке финансового состояния организации и установлению неудовлетворительной структуры баланса выглядит следующим образом:

$$\text{Собственный оборотный капитал} = \text{стр.490} - \text{стр.190}.$$

По балансу после 2011 года формула будет иметь следующий вид:

$$\text{СОК} = \text{стр.1200} - \text{стр.1500}.$$

Подход к определению финансовой устойчивости предприятия базируется на использовании показателей оценки его финансового состояния: платежеспособности, ликвидности, кредитоспособности, рентабельности и др. При таком подходе, по мнению некоторых экономистов (А. Г. Грязновой, Е. Н. Выборовой, С. Л. Ленской и др.), определение финансовой устойчивости предприятия близко к понятию его платежеспособности.

Одним из вариантов определения нормативов собственного оборотного капитала является исчисление величины активов в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

Согласно международным стандартам финансовой отчетности (МСФО):

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами:

$$\text{Косс} = \text{СОС} / \text{Оборотные средства}$$

Минимальное рекомендуемое значение 0,1 – 0,2.

Для расчета избытка/недостатка чистого оборотного капитала необходимо обосновать расчет коэффициента обеспеченности собственными средствами.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (СОС) показывает достаточность у организации собственных средств для финансирования текущей деятельности (данный расчет показывает обеспеченность собственным оборотным капиталом).

Расчет (формула)

Согласно Приказу ФСФО РФ от 23.01.2001 г. N 16 "Об утверждении "Методических указаний по проведению анализа финансового состояния организаций" коэффициент рассчитывается следующим образом (в Приказе он называется коэффициентом обеспеченности собственными средствами):

$$\text{Коэффициент обеспеченности СОС} = (\text{Собственный капитал} - \text{Внеоборотные активы}) / \text{Оборотные активы}$$

Смысл данного коэффициента заключается в следующем. Сначала, в числителе формулы вычитают из собственного капитала внеоборотные активы. Считается, что самые низколиквидные (внеоборотные) активы должны финансиро-

вать за счет самых устойчивых источников – собственного капитала. Более того, должна остаться еще некоторая часть собственного капитала для финансирования текущей деятельности.

Нормальное значение

Данный коэффициент не имеет распространения в западной практике финансового анализа. В российской практике коэффициент был введен нормативно Распоряжение Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12.08.1994 г. N 31-р и ныне не действующим Постановлением Правительства РФ от 20.05.1994 г. N 498 "О некоторых мерах по реализации законодательства о несостоятельности (банкротстве) предприятий". Согласно указанным документам, данный коэффициент используется как признак несостоятельности (банкротства) организации. Согласно указанным документам, нормальное значение коэффициента обеспеченности собственными средствами должно составлять не менее 0,1.

http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/working_capital_ratio_means.html

В статье Мочулаева В.Е. Расчет собственного оборотного капитала и учет его фактического значения при определении стоимости предприятия. Молодой ученый, - 2013, - №1. – С. 165-169, со ссылкой на нормативный документ «О некоторых мерах по реализации законодательства о несостоятельности (банкротстве)» Постановление Правительства Российской Федерации от 20 мая 1994 г. № 498, дается обоснование нормативного документа СОК.

Для признания структуры баланса предприятия удовлетворительной, а предприятия – платежеспособным, по значению коэффициента обеспеченности собственными средствами, должно соблюдаться следующее неравенство:

$$K_{\text{СОК}} = \left[\frac{(CK_t - BA_t)}{TA_t} \right] \geq 0,1,$$

где:

К_{СОК} – коэффициент обеспеченности собственным капиталом;

СК_t – источники собственных средств (собственный капитал и резервы) предприятия на t – ю дату отчетного периода;

ВА_t – внеоборотные активы предприятия на t – ю дату отчетного периода;

ТА_t – оборотные средства (текущие активы).

Допущение в статье Мочулаева В.Е. на котором проводится расчет доли СОК в выручке общества (сложившийся факт).

В дальнейших расчетах принимается min значение коэффициента – 0,1.

Если коэффициент обеспеченности собственными средствами принять равным 0,1 т.е. минимальному значению, то в этом случае можно определить минимальное значение требуемого собственного оборотного капитала по формуле:

$$T_{\text{СОК}t} = 0,1 \cdot TA_t,$$

где T_{СОКt} - требуемый собственный оборотный капитал предприятия на t – ю дату отчетного периода (10% от оборотных средств на конкретную дату отчетного периода).

Требуемый собственный оборотный капитал рассчитывается по всем годам отчетного (ретроспективного) периода деятельности предприятия.

На основе отчетных данных по выручке и расчетов требуемого собственного оборотного капитала рассчитывается его доля в выручке по годам ретроспективного периода по формуле:

$$L_{\text{СОК}t} = \text{СОК}_t / B_t,$$

где:

L_{СОКt} – доля требуемого собственного оборотного капитала в выручке t – го отчетного года;

B_t – выручка на t – ю дату отчетного года (отражается за минусом налога на добавленную стоимость и акцизов).

На основе полученных значений по доле требуемого собственного оборотного капитала в выручке по годам отчетного года ретроспективного периода устанавливается с помощью выбранного метода (среднеарифметического, средневзвешенного или метода трендовой прямой) ее значение по годам прогнозного и первого года постпрогнозного периода.

Далее, на основе прогнозных данных по выручке и установленной доле требуемого собственного оборотного капитала в выручке рассчитывается требуемый собственный оборотный капитал по формуле:

$$T_{\text{СОК}n} = L_{\text{СОК}n} * B_n,$$

где:

T_{СОКn} – требуемый собственный оборотный капитал по годам прогнозного и первого года постпрогнозного периода;

L_{СОКn} – доля собственного капитала по годам прогнозного и первого года постпрогнозного периода;

B_n – выручка по годам прогнозного и первого года постпрогнозного периода.

После определения значений требуемого собственного оборотного капитала рассчитывается его уменьшение (прирост) по годам прогнозного и первого года постпрогнозного периода по формуле:

$$\Delta \text{СОК}_n = \text{СОК}_{n-1} - \text{СОК}_n,$$

где:

ΔCOK_n – уменьшение (+), прирост (-), требуемого собственного оборотного капитала n – го года прогнозного или первого года постпрогнозного периода;

COK_{n-1} – требуемый собственный оборотный капитал года предшествующего n –му года прогнозного или первого года постпрогнозного периода;

COK_n – требуемый собственный оборотный капитал n –го года прогнозного и первого года постпрогнозного периода.

	2018	2019	2020	2021	2022
Оборотные активы	601 758	695 295	747 870	802 792	1 022 425
min значение коэффициента (расчетное)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Требуемый собственный оборотный капитал	60 175	69 529	74 787	80 279	102 242
выручка	1 610 172	1 680 931	1 786 993	2 236 320	2 331 244
доля СОК (фактическая)	0,037	0,041	0,042	0,036	0,044

Среднее значение фактической доли для общества: $(0,037 + 0,041 + 0,042 + 0,036 + 0,044)/5 = 0,04$

В расчетах, на основании прогнозных показателей и среднего значения фактической доли, определен собственный оборотный капитал (как норма).

расчетная величина ΔCOK_n

	2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный 2028
выручка	2 089 227	2 172 796	2 259 708	2 350 096	2 467 601	2 590 981
доля	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
СОК (норма)	83 569	86 912	90 388	94 004	98 704	103 639
ΔCOK_n	- 3 214	- 3 343	- 3 476	- 3 616	- 4 700	- 4 935

Результаты расчетов стоимости 100% пакета акций Общества при доходном подходе:

		прогнозный год						постпрогнозный год
		ср. показатель	2023	2024	2025	2026	2027	
Доходы	тыс.руб.	2 008 872	2 089 227	2 172 796	2 259 708	2 350 096	2 467 601	2 590 981
Расходы	тыс.руб.	1 744 373	1 814 148	1 886 714	1 962 182	2 060 292	2 163 306	2 271 471
Валовая прибыль	тыс.руб.	264 499	275 079	286 082	297 525	309 426	321 803	334 676
Чистая прибыль после уплаты налогов	тыс.руб.	139 969	139 969	145 568	151 390	151 390	157 446	163 744

Денежный поток			1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	
Чистая прибыль после уплаты налогов	тыс.руб.	139 969	139 969	145 568	151 390	151 390	157 446	163 744
+амортизационные отчисления	тыс.руб.	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621
+прирост долгосрочной задолженности	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0
- %% по долгосрочным обязательствам	тыс.руб.		0	0	0	0	0	0
-кап. вложения	тыс.руб.	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621	89 621
-прирост собственных средств	тыс.руб.		-3 214	-3 343	-3 476	-3 616	-4 700	-4 935
ДП	тыс.руб.	139 969	136 755	142 225	147 914	147 774	152 746	74 123

коэффициент роста

доходов 1,04

0,2

налог на прибыль

коэффициент роста

расходов 1,04 1,06

Ставка дисконтирования, %	20,0791							
К дисконтирования			0,9125702	0,7599742	0,6328947	0,5270648	0,4389313	0,3655352
Текущая стоимость денежного потока	тыс.руб.		124 799	108 087	93 614	77 887	67 045	

Сумма тек. Стоимостей денежных потоков в прогнозный период	тыс.руб.	471 432						
Стоимость компании в постпрогнозный период (остаточная стоимость компании)	тыс.руб.	460 989						
Текущая стоимость остаточной стоимости компании	тыс.руб.	168 508						
Итого рыночная стоимость компании	тыс.руб.	639 940						

Таким образом, суммарная текущая стоимость денежного потока от деятельности Общества, с учетом реверсии, округленно составляет: 639 940 тыс.руб.

Определение стоимости неоперационных активов

Поправка на величину стоимости неоперационных активов.

Неоперационные активы – это активы, непосредственно не занятые в процессе производства (оказания услуг), т.е. формировании денежного потока, поэтому, их стоимости необходимо суммировать со стоимостью, полученной при дисконтировании денежного потока (Источник: Статья «Расчет терминальной ценности и завершение оценки» http://studme.org/1301120913419/finansy/raschet_terminalnoy_tsennosti_zavershenie).

Отложенные налоговые активы составили 23 117 тыс.руб.

Отложенные налоговые обязательства составили 65 097 тыс.руб.

Стоимость неоперационных активов составила: $23\ 117 - 65\ 097 = - 47\ 980$ тыс.руб.

Дата расчетов: 01.01.2023 г.

Расчеты стоимости 100% пакета акций общества проведены на 01.01.2023 г.

Результат: $639\ 940 - 47\ 980 = 591\ 960$ тыс.руб.

Полученная рыночная стоимость 100% пакета акций общества в размере 591 960 тыс.руб. является стоимостью на дату оценки: 30.06.2023 г. Т.к. расчеты проводились по средним значениям прибыли за 4 предыдущих года, то данный результат можно отнести к дате оценки.

Расчеты 100% пакета акций общества определены на 01.01.2023 г. при выполнении следующих условий:

На протяжении 4 лет общество имеет положительные доходы, как следствие, нарастающую прибыль.

Рост прибыли в течении 4х лет имеет устойчивый характер, по факту 4х лет среднее значение составляет: 139 969 тыс.руб.

Прибыль за 1-е полугодие 2023 г. составила 97 142 тыс.руб., что больше половины расчетного среднего значения.

Для формирования денежных потоков прогнозного периода принято среднее значение прибыли за 4 предыдущих года со значением 139 969 тыс.руб., что ниже среднего значения за 3и года.

Данные допущения позволяют сделать следующий **вывод:**

Так как чистые активы общества составляют 819 544 тыс.руб., полученный результат доходным подходом нужно рассматривать справочно, в виду расхождения с результатом затратного подхода на 44%.

Прогноз:

при стабильной выручке в 2023 -2024 гг., прибыли выше 200 000 млн.руб. в год, расчеты приведенные доходным подходом, будут отражать реальную стоимость общества, совпадающую с результатами, получаемыми затратным подходом.

7. 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 величины 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 30.06.2023 г., с округлениями составляет:

- 100% пакета акций АО «Тулагорводоканал» в количестве 285 134 шт. – 1 050 721 тыс. руб.

Стоимость одной обыкновенной акции в 100% пакете акций составляет 3 685 рублей

8. 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 30.06.2023 г., с округлением, составляет: 3 685 рублей

ОЦЕНЩИК

 /В.И.Кузнецов/

Генеральный директор
ООО «Независимая оценка «РЕЗОН»

«05» сентября 2023 г.



В.И. Кузнецов

9. 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.