



Общество с ограниченной ответственностью

СИНЕРГИЯ

ИНН 58-04-02001 КПП 58-04-01001
Ростов, Донецкая область, 440000
г. Перси, ул. Суворова, 111
E-mail: sinergia@mail.ru
Тел./факс: (8412) 68-58-29

Отчет № 060422/01

об определении рыночной стоимости недвижимого
имущества, принадлежащего ЗАО «Электрод»

Дата оценки:	06 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	11 апреля 2022 года
Заказчик:	ЗАО «Электрод»
Исполнитель:	ООО «Синергия»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКАХ.....	10
5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	12
6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОТРАЖАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	13
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	15
7.1. Процесс проведения оценки.....	16
7.2. Обзор общепринятых подходов.....	16
8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ.....	19
8.1. Описание района объектов оценки.....	19
8.2. Описание объектов оценки.....	21
8.3. Существующие права.....	25
8.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	25
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	28
10.1. Макроэкономический обзор.....	28
10.2. Микроэкономические факторы и социальное положение в регионе.....	34
10.3. Обзор рынка объектов оценки. Анализ факторов рынка и их влияния.....	36
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	45
11.1. Выбор наилучшего подхода.....	45
11.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом.....	47
11.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом.....	63
11.4. Согласование результатов.....	76
12. ВЫВОДЫ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	78
13. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	79
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81

г-же Прокопьевой И.А.
и.о. конкурсного управляющего ЗАО "Электрод"

Сопроводительное письмо

Уважаемая Ирина Алексеевна!

В соответствии с договором № 08/22-О от «29» марта 2022 г. между ООО «Синергия» и ЗАО «Электрод» специалистами нашей фирмы была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Электрод».

Оценка (в соответствии с заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости объектов оценки. Предполагается, что результаты оценки, изложенные в прилагаемом к настоящему письму отчете, будут использоваться для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства.

Оценка выполнена по состоянию на дату оценки в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами МЭР РФ №№297, 298, 299 от 20.05.15 и ФСО № 7, утвержденного Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014г.

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности имущественных прав на оцениваемые объекты.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

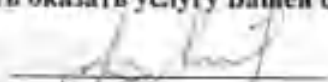
На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рекомендованная

*Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего
ЗАО "Электрод", по состоянию на 06 апреля 2022 г.
составляет, округленно:
14 360 000 (Четырнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей.*

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим Вас за возможность оказать услугу Вашей организации.

Директор ООО «Синергия»



/В.Р. Дулатова/

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
Основание для проведения оценки	Договор № 08/22-О от «29» марта 2022 г.
Дата проведения оценки (дата оценки)	06 апреля 2022 г.
Дата осмотра	05 апреля 2022 г.
Дата составления отчета	11 апреля 2022 г.
Номер отчета	№ 060422/01
Форма отчета	Полный повествовательный отчет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость.
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Одноэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112. 2. Коллерный¹ цех УПТК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадь 812,8 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112. 3. Проходная под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 36 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112. 4. Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112. 5. Кислородный склад под кадастровым номером 46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112. 6. Земельный участок под кадастровым номером 46:30:000027:110. Площадь 4188 кв.м. <p>Состав, параметры и характеристики объектов недвижимости приведены в главе 8 настоящего отчета. Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в разделе 8.4 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.</p>
Описание объектов оценки	Подробное описание объектов оценки представлено в таблице 5.
Адрес (местоположение) объектов оценки	Курская область, г. Железнодорожск, Промплощадка-2
Правообладатель	ЗАО «Электрод», ОГРН: 1024601213559, дата присвоения 05.08.2002.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов	Право собственности

¹ В соответствии с написанием в Выписке из ЕГРН.

ектов оценки	
Обременения, ограничения, ограничения	В залоге по Договорам № Ю01-19-0113/01 и Ю01-19-0113/02 от 25.03.2019.
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Результаты оценки, полученные: в затратном подходе в сравнительном подходе в доходном подходе	Не применялся По каждому объекту см. в таблице 31. По каждому объекту см. в таблице 31.
Все результаты, полученного экспертным методом сравнительным подходом доходным подходом	0 По каждому объекту см. в таблице 31. По каждому объекту см. в таблице 31.
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, полученная с применением различных подходов к оценке, по состоянию на дату оценки составляет	14 360 000 руб.
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	
Ограничения в пределах применимости полученной итоговой рыночной стоимости	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.</p> <p>Результаты оценки будут использоваться для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства.</p> <p><u>Допущения и допущения, влияющие на результативность оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет ответственности за обновление Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычислительных параметров, используемых для расчета результата оценки. <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгий конфиденциальности по взаимоотношениям с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда; – уполномоченных должностными действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или прини-

маюток для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Дата проведения оценки:	06 апреля 2022 г.
Объекты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Одноэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:02, площадь 1619,9 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112 2. Коллерный² цех УППК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадь 812,8 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112. 3. Проходная под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадью 36 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112 4. Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112 5. Кустородный склад под кадастровым номером 46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112 6. Земельный участок под кадастровым номером 46:30:000027:110, Площадь 4188 кв.м. <p>Состав, параметры и характеристики объектов недвижимости приведены в главе 8 настоящего отчета.</p> <p>Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики (состояние) имущества, представлен в разделе 8.4 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Курская область, г. Железнодорожск, Промплощадка-2
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности
Обременения, ограничения, права притязания	В числе на Дубликаты № Ю01-19-0113/01 и Ю01-19-0113/02 от 25.03.2019.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Имеют ли расчетные значения	Рыночная стоимость земельного участка под кадастровым номером 46:30:000027:112 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, адрес ориентира: адрес: Курская область, г. Железнодорожск, Промплощадка-2
Правообладатель объектов оценки	ЗАО «Электрод», ОГРН: 1024601213559, дата проведения 05.08.2002.
Цель и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты оценки не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными иным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. В настоящем Отчете объекты оценки оцениваются как свободные от каких-либо или были права их удержания, долговых обязательств под залог.

² В соответствии с Законом и Выводом из ЕГРН.

	<p>имущества или иных обременений; не сопровождаются наложенными на них в соответствии с законодательством России арестами, ордерами и иными ограничениями имущественных прав. Оценка проводится с предположением отсутствия обязательств по отношению имущества и имущественных прав Захоткина. Также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Сведения, полученные Оценщиком по содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения объективной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>6. Расчеты производятся в программе <u>Microsoft Office Excel</u> с использованием функции округления. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление до значимых величин), однако сами расчеты выполняются без округления с точностью, определяющейся архитектурой программы.</p> <p>7. Указанная в отчете рыночная стоимость действительна только при условии соответствия ценных объектов оценки их параметрам, конструктивным особенностям и состоянию.</p> <p>8. Итоговый результат определения рыночной стоимости представляется в виде конкретного числа.</p> <p>9. Иные допущения, указанные на которые содержится в тексте отчета</p> <p><u>Допущения в отношении имущественных прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владения на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу 3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость недвижимого имущества. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки</p>
--	--

2.1. Состав и характеристики объектов оценки

Состав, количественные и качественные характеристики и описание объектов оценки представлены в таблице 5.

3. НОРМАТИВНО ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 3

<p>Нормативно правовые акты, используемые при проведении оценки</p>	<p>– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</p> <p>– Приказы Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г. №№297, 298, 299 и Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.</p> <p>– Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 06.12.2016 № 785 "О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299"</p>
<p>Используемые стандарты и правила оценочной деятельности</p>	<p>– Федеральные стандарты оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭР РФ от 20.05.2015 №№297, 298, 299:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», (приказ №297). • Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). • Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). <p>– Федеральный стандарт оценочной деятельности, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014г. № 611:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 7, Оценка недвижимости (ФСО N 7) <p>– Стандарт НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СГО АРМО) 1.01.2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости»;</p> <p>– «Кодекс профессиональной этики оценщиков» – кодекс «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 12.09.2006 №1..</p> <p>Перечисленные федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 4

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Электрод»
Сокращенное наименование	ЗАО «Электрод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН: 1024601213559, дата присвоения 05.08.2002
ИНН /КПП	ИНН: 4633013928, КПП: 463301001
Юридический адрес	307170, Курская обл, г. Железнодорожск, р-н Железнодорожский, ул. Ленина, д.21
Почтовый адрес	307170, Курская обл, г. Железнодорожск, р-н Железнодорожский, ул. Ленина, д.21
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Фамилия, имя, отчество	Дулатова Венера Рустямовна:
Почтовый адрес оценщика	620000, г. Пенза, ул. Суворова, д111, офис 231
Место нахождения оценщика	г. Пенза, ул. Суворова, д111, офис 231
Номер контактного телефона	+7(902)2075337
Адрес электронной почты	sinergy08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «СРО АРМО», реестровый номер 88, дата вступления 01.12.2006г. Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва) серия ПП № 682409 от 20 мая 2005
Сведения о сдаче обязательного квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат № 026635-1 от 28 июля 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат № 030993-2 от 22 октября 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат № 028733-3 от 25 августа 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».
Дополнительная информация	Член Экспертного совета НП «АРМО» (Решение общего собрания членов партнерства 01-18 от 20.12.2018)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-543-054541/21 от 08.06.2021 г на сумму 10000000 рублей, выданный ОСАО «Ингосстрах» на период с 01.07.2021 г по 30.06.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Синергия», ИНН 5834043000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, e-mail: sinergy08@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Дулатова В.Р. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Дулатова В.Р. не является учредителем, собст-

	<p>венником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Дулатова В.Р. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Фамилия, имя, отчество	Сысоева Юлия Валерьевна
Почтовый адрес оценщика	620000, г. Пенза, ул. Суворова, д.111, офис 231
Место нахождения оценщика	г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, офис 231
Номер контактного телефона	+7(902)2041686
Адрес электронной почты	sinergy08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Член НП «СРО АРМО», реестровый номер 329, дата вступления 01.11.2005г.</p> <p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280</p>
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва) серия ПП № 682422 от 20 мая 2005 года.</p>
Сведения о сдаче обязательного квалификационного экзамена	<p>Квалификационный аттестат № 025594-1 от 22 июля 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».</p> <p>Квалификационный аттестат № 025593-2 от 22 июля 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».</p> <p>Квалификационный аттестат № 025595-3 от 22 июля 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».</p>
Дополнительная информация	Член Экспертного совета НП «АРМО» (Решение общего собрания членов партнерства 01-18 от 20.12.2018)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-543-054659/21 от 08.06.2021 г на сумму 10000000 рублей, выданный ОСАО «Ингосстрах» на период с 01.07.2021 г по 30.06.2022 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Синергия», ИНН 5834043000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, e-mail: sinergy08@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Сысоева Ю.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Сысоева Ю.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим</p>

	<p>материальный интерес в объекте оценки. Оценка не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Сысоев Ю.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является уполномоченным (полном) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Синергия»
Сокращенное наименование	ООО «Синергия»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1085834003562, дата присвоения 10.07.2008
ИНН / КПП	5834043009 / 583401001
Юридический адрес	440000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, офис 231.
Фактический адрес	440000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, офис 231.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-543-005397/22 от 20.01.2022 г на сумму 5000000 рублей, выданный ОСАО «Ингосстрах» на период с 07.02.2022 г по 06.02.2023
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Синергия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Синергия» подтверждает, что не имеет материального интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ,

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке выше организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы мы исходим из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью данного отчета.

Основные предположения

Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на открытом и свободном рынке по цене, равной их рыночной стоимости, указанной в отчете.

Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости оцениваемых объектов *действительно только на дату оценки*, которая определена на 06 апреля 2022 года. В соответствии со ст. 12 Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основным и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Оценка была проведена только для указанных целей, сроков и параметров и предназначена на оценку в технических заданиях. Настоящий отчет действителен только в полном объеме. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов в целом и не может быть использовано для оценки их составных частей.

Отношения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам

Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право на объекты недвижимости.

Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могут иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за актуальность юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость, объекты оценки оцениваются свободным от каких бы то ни было прав их удержания, долговых обязательств по зклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством России престолям, сервитутам и иными ограничениями имущественных прав.

Предположения, касающиеся информации об объектах и объеме проводимых исследований

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, полученных в отчете об оценке, указываются источники информации.

Предполагается, что данные о параметрах объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных замеров Оценщиком не проводилось. Иллюстративного рода материалы (карты, схемы, чертежи, фотографии и т.п.) включены в отчет только для того, чтобы дать представление об оцениваемых объектах. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Предполагается, что объекты оценки не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.

Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объектов оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках непользованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

Заключенные о стоимости, содержащиеся в Отчете, базируются на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

Оценщик не несет обязательств по объявлению настоящего Отчета или сделанной им оценки в учетной отчетности и отчете, произведенных после даты оценки.

Расчеты производятся в программе Microsoft Office Excel с использованием функции округления. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление до значимых величин), однако сами расчеты выполняются без округления с точностью, определяющей архитектурой программы.

Указанная в отчете рыночная стоимость действительна только при условии соответствия данных об объектах оценки их параметрам, конструктивным особенностям и сложностям.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. Результат оценки представляется в виде округленного значения.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положением действующего законодательства лиц, занимающихся экспертной оценкой профессиональных оценщиков или принимающих для решения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

От Оценщика не требуется являться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу производимой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Особые допущения отсутствуют

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказами МЭР РФ от 20 мая 2015г № 297, 298, 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к применению оценки (ФСО № 1)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» применяются следующие термины и определения:

Стоимость – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2);

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 оценки 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 ней-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Иллюзионная стоимость объекта оценки – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) известных целях использования объекта оценки;

Ликвидационная стоимость объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшей типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

Кадастровая стоимость объекта оценки – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Закона № 35-ФЗ от 29.07.98г.;

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласованного (собщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершаемой или предполагаемой сделки;

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и являющееся фактом, условием или обстоятельством, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;

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

Подходы к оценке:

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

В отчете также используются следующие специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела:

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки;

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

7.1. Процесс проведения оценки

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Процесс оценки – это документально подтвержденная обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определить и количественно интерпретировать степень полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных, в том числе рыночных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Для целей качественной оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки третьими лицами; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями Заказчика и/или Собственника объекта.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Анализ рыночной информации (ретроспективной, текущей конъюнктуры и тенденций)
9. Расчет рыночной стоимости
10. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
11. Составление письменного отчета об оценке.

7.2. Обзор общепринятых подходов в оценке недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки недвижимости, являются:

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

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестции и приобретения недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период с учетом износа и устареваний. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величину затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при не переменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, по не их частям, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как стоимость воспроизводства объекта (либо стоимость замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под затратами на воспроизводство объекта оценки понимаются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Под затратами на замещение объекта оценки понимаются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, в результате физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Расчет стоимости земли на земельный участок как незастроенный.

Расчет рыночной стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) новых аналогичных объектов и определение прибыли предпринимателя.

Определение величины накопленного износа объекта недвижимости.

Уменьшение суммы затрат на создание объекта капитального строительства и прибыли предпринимателя на сумму износа.

Добавление стоимости прав на землю к рассчитанной с учетом накопленного износа стоимости объектов капитального строительства (здания, строения, сооружения и т.п.).

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляя сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках или ценах предложений. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выделенную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи или ценами предложений схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов после внесения в эти цены поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценки недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами

или субъекте: входы информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с таксологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценнообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировки по каждому элементу сравнения основываются на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценки, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируют модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяют расчетные значения рыночной стоимости.

Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, прогнозируемых из факта владения данным объектом.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Определение рыночной стоимости рыночной стоимости объекта.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки в случае использования нескольких подходов к оценке выполняется сопоставление их результатов либо признание в качестве итоговой величины стоимости одного из подходов. При согласовании результатов расчета стоимости объекта учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку.

Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на собранные данные одного и того же рынка, но проанализированы с позиций трех различных концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка (экономической модели не должен быть открытым и конкурентным), неравновесный характер спроса и предложения, недостаточная информированность участников рыночных сделок и т.д.

Процесс сопоставления результатов устойчивости и окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

8.1. Описание района объектов оценки

Объекты оценки находятся по адресу: Курская область, г. Железногорск, Промплощадка-2.

Курская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр — Курск.

Курская область граничит на северо-западе с Брянской, на севере — с Орловской, на северо-востоке — с Липецкой, на востоке — с Воронежской, на юге — с Белгородской областями; с юго-западной и западной стороны к ней примыкает Сумская область Украины.

Площадь области равна 29,8 тыс. км². Протяженность с севера на юг составляет 171 км, а с запада на восток 305 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 083 584 чел. (2022). Плотность населения — 36,12 чел./км² (2022). Городское население — 69,81 % (2020).

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Курской области всего образовано 355 муниципальных образований (по состоянию на 1 января 2021 года): 5 городских округов, 28 муниципальных районов, 27 городских поселений, 295 сельских поселений.

Город Железногорск

Железногорск — город областного значения (с 1962 года) на северо-западе Курской области России, административный центр Железногорского района (с 1965 года). В состав административно-территориального района не входит, образует одноименный городской округ.

Самый северный город Курской области. Второй по величине город область после Курска. Население — 100 554 чел. (2021).

В 2014 году Железногорск был отнесен к категории моногородов.

Расположен на северо-западе Курской области, на западной окраине Среднерусской возвышенности, в 90 км к северу-западу от Курска, на границе с Орловской областью, возле железнодорожной станции Михайловский Рудник на ветке Орёл — Лыгов. Через город проходит автомобильная дорога А142. Почти полностью окружен территорией Железногорского района Курской области за исключением северной части, граничащей с Дмитровским районом Орловской области.

По территории городского округа протекают реки Погарщина, Речья, Рясник и Чернь, относящиеся к бассейну Свапы. На территории городского округа расположено несколько садоводческих товариществ и бывших деревень, утративших статус самостоятельных населённых пунктов.

Городообразующее предприятие — ОАО «Михайловский ГОК». Формирует 70 % городского бюджета, где трудится 30 % населения города. Является вторым в России по объёму производства железорудного сырья. В городе зачисляется 20 промышленных предприятий, крупнейшие из которых: «ГОТЭК», ЗАО «ЖБИ-3» (производство стройматериалов), ЗАО «Железногорский кирпичный завод».

Характеристики локального местоположения объектов оценки

Однородные объекты недвижимости находятся по адресу: Курская область, г. Железногорск, Промплощадка-2.

Здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112. Участок с кадастровым номером 46:30:000027:112 не застроен.

Местоположение объектов оценки на карте района представлено ниже на рис. 1



Рис. 1

Локальное местоположение на карте местности представлено на рис.2 и 3.



Рис. 2



Рис. 3

Местоположение земельных участков на кадастровой карте представлено на рис.4-5.



Рис.4



Рис.5

8.2. Описание объектов оценки.

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой нежилые здания, расположенные на земельном участке под кадастровым номером 46:30:000027:112, а также незастроенный земельный участок под кадастровым номером 46:30:000027:110.

Оцениваемая недвижимость находится по адресу: Курская область, г. Железногорск, Промплощадка-2.

Описание объектов оценки представлено в таблице.

Таблица 5

№	Наименование по Выписке из ЕГРН от 08.02.2022	Наименование по Свидетельству о гос. регистрации права	Местонахождение объекта оценки	Остаточная балансовая стоимость на 01.06.2024, руб.	Имущественные права, ограничения	Характеристики объекта оценки.	Состав, общие сведения, конструктивные особенности и другая информация.	Описание земельного участка
1	Однэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадью 1619,9 кв.м, расположенное на земельном участке по кадастровому номеру 46:30:000027:112.	Одноэтажное нежилое здание литер В, назначение складское, площадь 1619,9 кв.м, категория I	Курская область, г. Железногорск, Промышленная-2	153618,51	Право собственности, в задолге по Договору № Ю001-19-0113/01 от 25.03.2019.	Здание I-этажное, отделаны стеновые. Назначение – складское. Общая площадь 1619,9 кв. м. Состав конструктивных элементов: - колонны бетонные; - стены кирпичные; - перекрытия – ж/б плиты по ж/б фермам; - кровля – металлические листы; - полы – бетонные; - окна – деревянные; - отделка – без отделки. Наружная отделка стен: штукатурка. Имеется отопление; электроснабжение. Установлена кран-балка. Имеются служебно-бытовые помещения. Текущее использование – эксплуатируется в качестве склада. Состояние объекта: Имеются трещины в кирпичной кладке по всей высоте стен, местами трещины замканы раствором, стены по всей длине укреплены металлической стальной, следы протечек и высола по всей решей поверхности стен, внешняя штукатурка местами отпала, некоторые окна и проемы заложены кирпичом, открытая электропроводка частично расположена на стенах, имеются повреждения окон, дверей, потолка пола.	Кадастровый номер 46:30:000027:112 Площадь 12964 кв.м Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: ориентир: Курская область, г. Железногорск, Промышленная-2 Категория: земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования (исключение): для использования в целях эксплуатации и обслуживания объектов производственного назначения. Земельный участок в собственности. Кадастровая стоимость (определена на 01.01.2016) 5361391,84 руб.	
2	Колерный цех УПТК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадью 812,8 кв.м, расположенное на земельном участке по кадастровому номеру 46:30:000027:112.	Не представлено	Курская область, г. Железногорск, Промышленная-2	7423,18	Право собственности, в задолге по Договору № Ю001-19-0113/01 от 25.03.2019.	Здание отделано стеновое, количество этажей- 2, в том числе подземных - 1. Год постройки 1962. Назначение – производственное. Общая площадь 812,8 кв. м. Состав конструктивных элементов: - колонны бетонные; - стены кирпичные; - перекрытия – ж/б плиты по ж/б фермам; - кровля рулонная; - полы – бетонные; - окна – деревянные; - отделка – без отделки. Имеется отопление, электроснабжение, вентиляция. Имеется подвальный этаж. Имеются служебно-бытовые помещения. Текущее использование – эксплуатируется в качестве производственного.	Коммунальное имущество электроснабжение, водоснабжение и канализация. Ограждающая застройка: производственно-складские здания, ж/д пути. Наличие строений: на земельном участке расположены здания под кадастровым номером 46:30:000009:92, 46:30:000050:1164, 46:30:000050:1168, 46:30:000050:1172, 46:30:000050:1178, а также - неуказанные строения (самовольная застройка и/	

№	Наименование по Выписке по ЕПН от 08.02.2022	Наименование на Самостоятельную регистрацию права	Местонахождение объекта оценки	Остаточная балансовая стоимость на 01.06.2021, руб.	Видовые признаки	Характеристики объекта оценки	Описание земельного участка
	распоряжение на земельном участке по кадастровому номеру 46:30:000027:12.	кв.м. литер В3.		25.03.2019.		<p>район Белог Лаб.</p> <p>- ограда - деревянный;</p> <p>- ограда - без оградки.</p> <p>Имеется электроснабжение.</p> <p>Текущее использование - не экипированный</p> <p>Согласно на объекте управленческие.</p>	
в	Земельный участок по кадастровому номеру 46:30:000027:10, площадью 4153 кв.м	Нет данных	Относительно ориентира, расположенный в границах участка. Адрес ориентира: Курский район, г. Железнодорож. Промышленная	Прямое соответствие в законе от 01.04.2019 и Дополнение от 01.04.2019 к Договору № Ю01/19-013/01 от 25.03.2019	<p>Категория земель населенных пунктов.</p> <p>Исц. разрешеного использования (категория): для жилищного и целей рекреации и обслуживания объектов промышленности незначительного размера. Земельный участок в собственности</p> <p>Площадь 4153 кв.м.</p> <p>Кадастровая стоимость (отделены на 01.01.2016) 1 782 139,04 руб.</p> <p>Коммунальный земельный участок под строительство.</p> <p>Ограничения: застройка: промышленно- складские здания, мдп, пута.</p> <p>Назначен: с/расход: не застроен.</p>		

Оценочные сведения на основании данных из документов, представленных в разделе 8.4, и результатов осмотра.

8.3. Имущественные права

Оценочными здания и земельные участки принадлежат ЗАО «Электрод» по праву собственности.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО «Электрод».

Сведения о правообладателе:

- полное наименование – Закрытое акционерное общество «Электрод»;
- сокращенное наименование – ЗАО «Электрод»;
- ОГРН: 1024601213559, дата присвоения 05.06.2002.

Юридическая экспертиза прав не производилась.

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

При составлении отчета были использованы следующие документы и книги:

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на объекты недвижимого имущества от 08.02.2022 № КУВН-001/2022-17219275.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458209114.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458126466.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458185370.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458174259.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 31.03.2022 № 99/2022/458290865.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458214008.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458125025.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 46 АГ № 060754 от 23.03.2007.
- Свидетельство о государственной регистрации права 46 АД 068224 от 08.07.2008.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 46 А1 № 060755 от 23.03.2007.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 46 А1 № 060756 от 23.03.2007.
- Свидетельство о государственной регистрации права 46 АЖ 070577 от 29.12.2009.
- Договор залога недвижимого имущества № Ю01-19-0113/01 от 25.03.2019 с дополнением от 10.04.2019.
- Договор залога недвижимого имущества № Ю01-19-0113/02 от 25.03.2019.
- Справка-расчет амортизации за Июнь 2021 г.
- Справка-расчет земельного налога за 2021 г.
- Справка Заказчика.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура вышления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости это перспектив использование свободной земли для собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к высшей стоимости. Анализ наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

9.1. Анализ возможностей использования участка, как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое изъятие 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 используемое земельный участок.

Однако выбор варианты наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которых расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Как правило, если стоимость свободного участка превышает стоимость земли с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной, однако, в данном случае ситуация иная.

Категория земель участка под кадастровым номером 46:30:000027:12, который входит в состав объектов оценки №№ 1-5: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования (назначение): для использования в целях эксплуатации и обслуживания объектов производственного назначения. На земельном участке расположены производственно-складские здания. Нежилые здания используются по назначению. Окружающая застройка – производственно-складская. Сведений о других перспективах использования земель на этой территории нет. Поэтому земельный участок, на котором находится оцениваемый земельный №№ 1-5, не рассматривается как свободный.

Категория земель участка под кадастровым номером 46:30:000027:110: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования (назначение): для использования в целях эксплуатации и обслуживания объектов производственного назначения. Земельный участок не застроен. Окружающая застройка – производственно-складская. Сведений о других перспективах использования земель на этой территории нет.

Таким образом, текущий вид разрешенного использования для земельного участка с кадастровым № 46:30:000027:110 является наиболее эффективным.

9.2. Анализ вариантов использования оцениваемых зданий

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объектов недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффектив-

ного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеперечисленных критериях.

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.

Юридически допустимо и физически возможно:

С юридической точки зрения каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству.

Оцениваемые здания находятся на территории промплощадки, удаленной от жилой, административной и торговой застройкой, на окраине г. Железнодорож Курской области.

Функциональное назначение зданий – производственно складское. Кроме того объекты оценки по своим физическим характеристикам могут быть использованы в качестве производственных или складских без какого-либо значительного переоборудования помещений.

В силу своих объемно-планировочных решений, уровня отделки помещений, физического состояния, а также местонахождения оцениваемые здания не могут быть использованы в качестве офисных или торговых, так как не соответствуют требованиям, предъявляемым к указанным типам помещений. Перепроектирование оцениваемых зданий в торговую или офисную без проведения реконструкции невозможно.

Финансово целесообразно:

Исходным критерием ПЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных и экономически целесообразных потенциальных вариантов.

Стоимость покупки торговых помещений находится на очень высоком уровне, несколько дешевле административные помещения, более дешёвыми являются складские и производственные площади.

Производственно-складские помещения:

Оцениваемые здания могут использоваться в качестве производственно-складских без дополнительных финансовых вложений.

Таким образом, наиболее эффективным использованием для оцениваемых зданий является текущее использование в качестве производственно-складских.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Формирование цены на рынке происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Выделяют следующие группы внешних факторов:

- микроэкономические факторы;
- макроэкономические факторы;
- социальное положение в регионе.

Макроэкономические факторы характеризуют экономические условия в стране. К макроэкономическим факторам относят:

- валовой внутренний продукт (ВВП);
- уровень инфляции;
- ставки доходности по финансовым инструментам;
- долги на душу населения;
- доходы населения;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- состояние торгового баланса;
- индекс потребительских цен на товары и услуги.

Если же действие макроэкономических факторов незначительно стабильно, то состояние рынка определяется микроэкономическими факторами и социальным положением в регионе.

Макроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе.

Среди них выделяют следующие факторы:

- общая экономическая ситуация в регионе;
- темпы развития региона;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- инвестиционный поток.

Социальное положение в регионе характеризуются следующими факторами:

- доля трудоспособного населения в общей численности населения;
- миграционные потоки;
- демографическая ситуация;
- уровень безработицы в регионе.

К внутренним факторам относят:

- институциональные факторы (государственное регулирование, налоговое регулирование);
- динамичность (инертность) рынка;
- динамика объема и соотношение спроса и предложения;
- соотношение цен первичного и вторичного рынка;
- информационная обеспеченность и открытость рынка.

10.1. Макроэкономический обзор.

Обзор мировой экономики – февраль 2022 год

ВВП является широким индикатором экономического производства страны. Он измеряет общую рыночную стоимость конечных товаров и услуг, произведенных в стране за определенный период времени, например квартал или год. Кроме того, ВВП также учитывает объем услуг, предоставляемых государством, таких как деньги, потраченные на оборону, здравоохранение или образование.

Наибольший вклад в мировую экономику несут США: на ВВП США (22,9 трлн \$) приходится примерно 25% мировой экономики, доля, которая на самом деле изменилась значительно за последние 60 лет. Финансы, страхование и недвижимость (4,7 триллиона долларов) вносят наибольший вклад в экономику страны, за ними следуют профессиональные и деловые услуги (2,7 триллиона долларов) и недвижимость (2,6 триллиона долларов).

Экономика Китая занимает второе место в номинальном выражении о ВВП около 17 триллионов долларов. Она остается крупнейшим производителем в мире по объему производства, включая, в частности, производство стали, электроники и робототехники.

Крупнейшей экономикой Европы является Германия, которая экспортирует примерно 20% автомобилей в мире. В 2019 году общий объем торговли составил почти 90% ВВП страны.

	ИТОГИ		ПРОГНОЗ	
	2021	2022	2023	
<small>(Прогнозы МВФ, основаны на данных к 7/21)</small>				
Среднемировое значение	5,9	4,4	3,8	
Страны с развитой экономикой	5,0	3,9	2,6	
США	5,6	4,0	2,6	
Зона Еуро	5,2	3,9	2,5	
Германия	2,7	2,8	2,5	
Франция	6,7	3,5	1,8	
Италия	3,2	3,3	2,2	
Испания	4,9	5,8	3,8	
Япония	1,6	2,3	1,8	
Великобритания	7,2	4,7	2,3	
Канада	4,7	4,1	2,0	
Другие страны с развитой экономикой	4,7	3,6	2,9	
Страны с развивающейся экономикой	6,5	4,8	4,7	
Страны Азии	7,2	5,9	5,8	
Китай	8,1	4,8	5,2	
Индия	9,0	9,0	7,1	
ASEAN-5	3,1	5,6	6,0	
Европейские страны	6,5	3,5	2,9	
Россия	4,5	2,8	2,1	
Латинская Америка и Карибский бассейн	6,8	2,4	2,6	
Бразилия	4,7	0,3	1,6	
Мексика	5,3	2,8	2,7	
Ближний Восток и Центральная Азия	4,2	4,3	3,4	
Саудовская Аравия	2,9	4,8	2,3	
Африка к югу от Сахары	4,0	3,7	4,0	
Нигерия	3,0	2,7	2,7	
Южная Африка	4,6	1,9	1,4	
Меморандум				
Формирующийся рынок со средним доходом	6,8	4,8	4,6	
Развивающиеся страны с низким уровнем дохода	3,1	5,3	5,5	

Источник: МВФ, январь 2022 года

В 2021 году мировая экономика восстанавливалась немного быстрее прогнозов. МВФ прогнозировал в конце 2020 года рост в 5,2% в 2021-м, к концу 2021 года прогноз был пересмотрен до 5,9%. Хотя на докризисный тренд вернулось мало стран, в среднем на восстановление предкризисного ВВП ушло всего полтора года. Как скорость, так и структура восстановительного роста значительно отличалась между странами. В США быстрый рост сопровождался недостатком работников. В Европе медленный рост сочетался с малыми потерями на рынке труда. Антиковидные меры оказывали положительное влияние на эпидемиологическую ситуацию, но замедляли восстановление экономики.

Ограничения способствовали изменению структуры потребительского спроса, от услуг к товарам. Сектор услуг из-за сохранения антиковидных мер полностью пока так и не восстановился. Из-за закрытых границ продолжает сильно страдать туристический сектор. С другой стороны, продолжается бурный рост онлайн-сервисов: выручка подписок на музыку выросла на 18,5%, сотни миллионов новых подписчиков появилось у онлайн-кинотеатров. Неожиданностью оказался масштаб увеличения спроса на товары длительного пользования. Частичный переход на онлайн работу и образование привёл к дополнительным покупкам недвижимости, бытовой техники, стройматериалов, электроники и дал импульс мировой торговле.

В долларовой выражении международный экспорт и импорт по данным ООН в 2021 году вырос на 23% г/г, на 11% выше доковидного уровня. При этом, как и в прошлом году, торговые потоки были очень волатильными из-за логистических ограничений и резких изменений спроса. Больше всего выросла торговля энергоресурсами при резком росте цен на них. Кратно выросла цена на природный газ. Отдельного внимания заслуживает и дефицит чипов на мировом рынке, который может увеличиться в следующем году. С большой вероятностью на мировую торговлю в 2021

году могут повлиять и геополитические события в Азии и Африке.

В условиях быстрого восстановления спроса мировая инфляция ускорилась с 2,1% до 5,7% г/г к середине декабря. Поддержку спросу оказывают накопленные сбережения и стимулирующая экономическая политика. Вторым важным фактором, стимулирующим инфляцию, стали логистические

трудности, которые мешают предложению товаров. Учитывая смещение спроса от услуг к товарам, которые требуют больших транспортных издержек, это создает дополнительное инфляционное давление. Отметим, что нарушения производственных цепочек поставок вызвано одновременно двумя факторами: высоким спросом на промышленные товары и карантинными мерами, которые ведут к нехватке ресурсов для разгрузки судов и дефициту складских помещений. Напряженность на рынке логистических услуг демонстрирует индекс контейнерных перевозок Shanghai Containerized Freight. С начала года показатель вырос почти в два раза.

Наряду с нарушением мировых производственных цепочек наблюдается быстрый рост цен на сырьевые товары и металлы. Нефть марки Urals подорожала на 37%, газ на европейском рынке почти в 9 раз, индекс Лондонской биржи металлов увеличился на 25%. Ускоренные темпы роста цен наблюдаются и на продукты питания. Индекс ФАО за 11 месяцев вырос больше чем на 20%. Быстрее всего росли цены на масло, сахар и зерновые. Во многом это объясняется сокращением экспортных поставок и более слабым урожаем.

Несмотря на ускоренные инфляцией, во многих развитых странах инфляционные ожидания в большинстве развитых стран находятся вблизи целевых показателей денежно-кредитной политики. В США пятилетние инфляционные ожидания находятся на уровне около 2,7%, что соответствует возвращению инфляции к цели в течение примерно двух лет. Ожидания в еврозоне выросли и достигли целевых значений. В Японии рыночные инфляционные ожидания остаются существенно ниже целевого уровня. Признаки фиксации инфляционных ожиданий наблюдаются в некоторых странах с формирующимся рынком, к том числе Индии, Индонезии, России и Южной Африке. В то же время инфляционные ожидания населения и предпринимателей выросли гораздо сильнее.

В ответ на быстрый рост цен большинство центральных банков начали переходить к повидению ставок либо ужесточению риторики. В частности, Банк России, Казахстана, Чехии, Венгрии и Польши начали повышать ставки еще в середине года. Из развитых стран первой в августе повысила ставку Южная Корея, а Великобритания сделала это в декабре. Однако с учетом текущей инфляции и инфляционных ожиданий денежно-кредитная политика в странах пока остается жесткой.

В то же время ФРС заявила об ускорении сворачивания программы количественного смягчения: объем покупок с середины января снизится на \$30 млрд и составит \$60 млрд. Таким образом, при сохранении объявленных темпов программа завершится в марте и вскоре после этого ФРС планирует приступить к повышению ставок.

Центральные банки, вероятно, продолжат ужесточать денежную политику. Медианный прогноз ФРС предполагает три повышения ключевой ставки в 2022 г.: 18 из 18 членов Комитета по операциям на открытом рынке ожидают рост ключевой ставки до 0,75%. Ускорение нормализации денежно-кредитной политики в развитых странах может привести к оттоку капитала и ослаблению валюты к развивающимся странам. В свою очередь, это потребует большего ужесточения денежно-кредитных условий от развивающихся стран.

Прогнозы на 2022 год.

Прогноз по итогам 2021 года

В США в следующем году рост экономики ожидается на уровне 4%. Инфляция стабилизируется на низком уровне, однако постепенное решение логистических проблем способствует замедлению роста цен к концу года. Кроме того ужесточение ДКП сдержит потребительский спрос. В долгосрочном периоде поддержку экономике будут оказывать бюджетные расходы. В 2021 г. был принят инфраструктурный план, предполагающий расходы на \$1,2 трлн в течение пяти лет. На рассмотрении также находится план инвестиций в социальную и экологическую инфраструктуру Build Back Better на \$1,75 трлн на 10 лет.

В еврозоне в 2022 г. прогнозируется рост экономики на 4,2%. Инфляция в 2021 г. достигла рекордных уровней: по итогам ноября показатель составил 4,9% г/г. В декабре прогнозы по инфляции были сильно пересмотрены по сравнению с более ранними версиями: по итогам 2022 г. ожидается инфляция на уровне 3,2% г/г против 1,7% в предыдущем прогнозе. ЕЦБ при этом ожидает стабилизацию цен на энергоносители и улучшение ситуации с поставками в 2022 г., что уменьшит ценовое давление.

В отличие от ряда центральных банков, которые либо уже повысили ключевые ставки, либо анонсировали подобные планы, ЕЦБ не давал сигналов по ужесточению ДКП, ключевые процентные ставки оставались на прежнем уровне в течение всего 2021 г. ЕЦБ предполагает временный характер высокой инфляции и прогнозирует постепенное снижение в 2022 г. Кроме того, ЕЦБ объявил о некотором расширении стимулов в 2022 году: после завершения покупки активов в рамках программы PEPP в марте текущего года будут увеличены темпы покупок в рамках APP.

Рост экономики Китая существенно замедлился в текущем году. По итогам 2021 года рост ВВП ожидается на уровне 8% за счет эффекта базы. Во многом текущая ситуация объясняется масштабным ужесточением гос. регулирования: были затронуты технологический сектор, частное образование, финансы, недвижимость. В частности, власти приняли более строгий закон о конфиденциальности персональных данных, а также правила, ограничивающие деятельность компаний, занимающихся частным ритейлом по основным школьным предметам. Как результат, капитализация многих китайских компаний значительно снизилась в стоимостном выражении в текущем году.

Фактором риска как для китайской, так и для мировой экономики стали проблемы в корпоративном секторе страны, долг которого достиг 157% в ПП 2021 г. Производство и услуги в секторе недвижимости, по оценкам, составляют 29% ВВП Китая, поэтому спад в секторе существенно снижает экономическую активность даже при отсутствии фискального кризиса. Кроме того, ужесточение к резким изменениям в секторе является потребительский спрос, так как 78% активов китайских граждан сосредоточено в недвижимости по сравнению с 35% в США. Высокая доходность (+16% в реальном выражении за последние пять лет) и ограниченные возможности инвестирования сделали китайский рынок недвижимости выгодной инвестицией для граждан. В целом, ситуация на рынке недвижимости выглядит управляемой с точки зрения властей. Однако увеличение количества дефолтов и реструктуризации долгов частных застройщиков в следующем году кажется неизбежным.

Перечисленные выше факторы сохраняются и в 2022 г., оказывая дальнейшее давление на экономический рост страны. Кроме того, среди ограничивающих факторов остаются пандемия, дефицит полупроводников и сброс в ценнике поставок. По оценкам, рост ВВП составит около 5%.

Прогноз с учетом текущей ситуации

С началом спецоперации на Украине прогнозы развития мировой экономики, сделанные по итогам 2021 года, претерпели существенные изменения.

Введение сверхжестких антироссийских санкций привело к бурному росту мировых цен на сырьевые товары, от поставок которых из России зависит остальной мир. Исторический рекорд обновил газ и алюминий. Это неизбежно приведет к росту инфляции в США и ЕС в силу мировой зависимости.

Цены на нефть выросли, несмотря на новые меры Запада, направленные на успокоение рынков. 2 марта сообщает ВВС. Нефть марки Brent достигла 110 долларов за баррель, что является самым высоким уровнем за более чем семь лет. Рост продолжается даже после того, как члены Международного энергетического агентства согласились высвободить 60 миллионов баррелей нефти из резервных запасов. Основная причина роста спроса на нефть, как, впрочем, и на многие другие сырьевые ресурсы, — постоянно растущая геополитическая напряженность и риски срыва поставок сырья из России.

Не стал увеличивать добычу нефти сверх плана и ОПЕК+: в апреле картель увеличит квоты производства нефти на 400 тыс. баррелей в сутки. Официально ОПЕК+ объявил свое решение тем, что текущие основные показатели рынка нефти и коксосула в сочетании с его перспектив указывают на то, что рынок хорошо сбалансирован, и наблюдателям во внимание призваны не изменения в основах рынка, а геополитическими событиями.

Однако многие эксперты неоднократно указывали, что ведущие мировые нефтяные державы просто не могут нарастить добычу из-за отсутствия мотиваций вследствие крайне низкого объема инвестиций в отрасли в последние годы. Даже нынешние квоты страны ОПЕК+ выйдут на полную мощность.

Геополитика привела и к обновлению цен на газ в Европе до исторического рекорда: ближайшим фьючерсы на бирже ICE достигли \$2250 за тыс. кубометров. При этом запасы газа в Европе падают, несмотря на значительный уровень промаха «Газпромом». Так, по состоянию на 27 февраля запасы газа в европейских странах составляли 28,8 млрд куб. м, что на 21% меньше соответствующего уровня прошлого года и на 0,4 млрд кубометров ниже исторического минимума за последние годы.

Как и на других металлах прослеживается рост стоимости алюминия. За февраль металл подорожал на 13,1%, а за первые два дня весны — еще на 5,2%. Как сообщает Bloomberg, цена алюминия на Лондонской бирже металлов (LME) сегодня достигла \$3,5 тыс. за тонну, что стало новым историческим максимумом. Одной из причин роста стоимости «крылатого металла» стало решение переработчика A.P. Moles-Магск A/S перестать принимать новые заказы в Россию и из России. По этой же причине после вчерашнего роста на 4,2%, никель сегодня подорожал еще на 2,3%.

Из-за опасений перебоев с поставками палладия из России, цены на металл, широко используемый в производстве автомобильных катализаторов, выросли с начала марта на 6,7%. Свыше 40% мирового производства палладия обеспечивает «Норильский Никель». Некоторые эксперты не исключают, что российские власти могут ввести запрет на экспорт палладия в те страны, которые прекра-

чины поставки в Россию семян автотракторной. И такие опасения небеспочвенны: «Сверсталь» уже заявляла об остановке поставок металлопродукции в страны Евросоюза.

Из-за военной операции неизбежно подорожают продовольствие. Аналитики БКС отмечают, что цены FOB (рыночная стоимость товара к точке единой оценки) на российскую пшеницу с содержанием белка 12,5% выросли 1 марта на \$15 за тонну в день, до \$175. Точно так же и в тот же день выросли цены на украинскую пшеницу с содержанием белка 11,5%: \$22 за тонну, до \$370. Причиной очевидна: военная спецоперация России на Украине, приведшая к резкому падению отгрузок пшеницы.

Woodsberg отмечает, что пшеница в Европе подорожала до исторического максимума, а в США — до 14-летнего максимума, поскольку боевые действия негативно сказываются на экспорте из региона Черного моря и думают сократить. При этом агентство ждет негативные прогнозы на сбор урожая зерновых на Украине в текущем году. Поскольку войсковая операция, вероятно, продолжится, рабочие призывы в армию, и транспорт и логистика пребывают в хаосе, перспективы пшеницы, и также подсолнечника и кукурузы выглядят плохо, говорится в сообщении портала ргбфиланс.ру со ссылкой на Woodsberg. Кроме того, урожай озимой пшеницы в настоящее время находится в процессе созревания, и пока еще вопрос, сколько ее будет собрано в этом году.

Ситуация на мировом товарном рынке усугубляется положением дел на рынке акций США. В последние недели американские фьючерсные индексы зашли в бычий. Многие эксперты ждут надежных индикаторов, но его все же не происходит. В отсутствие идей на рынке акций крупные спекулянты с радостью приобщаются к росту цен основных базисных товаров, активно покупая товарные фьючерсы и тем самым еще больше задирая цены.

Бурный рост цен на сырье неизбежно приведет к ускорению инфляции в США и ЕС, которая по последним данным достигла соответствия 7,5% и 5,5% в годовом исчислении. На это монетарные власти неизбежно отреагируют повышением ставок рефинансирования, что повысит стоимость кредитов для бизнеса. С учетом удорожания промышленного сырья вместе с энергоносителями это неизбежно приведет к спаду мировой экономики.

Рынки

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранился на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и услуги, ориентированные на внутренний спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно).

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двулетней давности: 6,1% после 10,0% соответствия). Положительный вклад в рост выпуска промышленности несут как обрабатывающая, так и добывающие отрасли.

В феврале 2022 г. индекс промышленного производства по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, а в январе-феврале 2022 г. - 107,5%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающее производство" в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, а в январе-феврале 2022 г. - 108,4%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,7%, а в январе-феврале 2022 г. - 108,9%.

Объем строительно-монтажных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре-декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2022 г. составил 586,4 млрд рублей, или 105,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, а в январе-феврале 2022 г. - 1098,8 млрд рублей, или 103,3%.

В феврале 2022 г. возведено 794 многоквартирных дома. Населением построено 38,9 тыс. жилых домов. Всего построено 104,1 тыс. новых квартир. В январе-феврале 2022 г. возведено 1,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 85,4 тыс. жилых домов. Всего построено 234,5 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками

жилая домах составила 12,6 млн кв. метров, или 62,1% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2022 года.

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г. -4,7%). Восстановление было обеспечено как повышением грузооборота трубопроводного транспорта (в условиях илинового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В январе-феврале 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 927,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 425,6 млрд, автомобильного - 40,6 млрд, морского - 6,3 млрд, внутреннего водного - 3,7 млрд, воздушного - 1,4 млрд, трубопроводного - 450,0 млрд тонно-километров.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (+0,9% (июль +1,3% в 2020 году)). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год индексирована окклюзивная динамика).

Съем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 249,5 млрд рублей, в январе-феврале 2022 г. - 465,8 млрд рублей.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению - на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания - на 23,5% (-22,6%). Наиболее восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Оборот розничной торговли в феврале 2022 г. составил 3243,4 млрд рублей, или 105,9% (к сопоставимым ценам) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. - 6458,8 млрд рублей, или 104,7%. В феврале 2022 г., по оперативным данным, платно было оказано платных услуг на 975,6 млрд рублей, или 110,1% (в сопоставимых ценах) к февралю предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. - на 1961,8 млрд рублей. Оборот общественного питания в феврале 2022 г. составил 153,7 млрд рублей, или 109,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. - 308,9 млрд рублей, или 109,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,1 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или предельного запятия, искали работу и были готовы предступить к ней в обследуемую неделю). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в феврале 2022 г. составил 4,1% (без исключения сезонного фактора)

Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев - на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2022 г. составила 55717 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. Инфляция в январе 2022 г. в месячном выражении составила 0,99% м/м, в годовом выражении - 8,73% г/г. С 1 по 25 марта инфляция составляла 6,16%, а с начала года по 25 марта 8,91%.

Основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (9,36% с начала года по 25 марта). Непродовольственные товары с начала года по 25 марта подорожали на 11,78%.

Первый после расширения санкций опрос ЦБ выявил резкое ухудшение прогнозов аналитиков по основным экономическим показателям. В 2022 году они ждут снижения ВВП на 8%, инфляцию на уровне 20% и среднегодовой курс доллара в 110 руб.

По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падению ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%.

Диапазы ожиданий по ВВП 2022 года, предложенными экономистами, составили от минус 3,5 до минус 23%, указал ЦБ. Консенсус-ожидаания роста на 2023 и 2024 годы тоже ухудшены - с 2,1 до

1,0% и с 2 до 1,5% соответственно. Демонстративные темпы роста экономики России (а 2025–2029 года) будут стремиться к 1%, следует из опроса ЦБ.

Институт международных финансов (ИФ, глобальная ассоциация банков) прогнозирует, что ВВП России в 2022 году сократится на 15%, следует из обзора ИФ, поступившего в РЕК (не входит в компетенцию ЦБ Банка России).

В сложившейся экономической ситуации анализируются главные вызовы для экономики России: уклад иностранного бизнеса, сжатие фондового рынка, дурные шоки, рост безработицы и «паралич» кредитного рынка стали ключевыми вызовами для российской экономики в условиях санкций. Также серьезные риски связаны с возможностью проведения расчетов по внешнеторговым операциям и ростом потребностей в импортозамещении, говорится в аналитической записке экспертов Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

На каждый вызов экспортеры предлагают ответные меры, которые призваны смягчить последствия санкций. Для купирования рисков при критическом импорте, по их мнению, целесообразно организовать поставки критически важной продукции (энергетических, металлов, минеральных удобрений и пр.) из России в дружественные страны. Условием российского экспорта должно стать сохранение встречных поставок импортной продукции.

Преодоление проблем с расчетами по внешнеторговым операциям возможно через смену импорта с зарубежных счетов круглых нефтяных экспортеров или специально созданного института, выступающего в роли «агрегатора доходов» от экспорта компаний, полагают эксперты. Параллельно с этим предлагается приступить к формированию недолларовой системы международных расчетов совместно с Китаем, Индией, Ираном, Турцией и странами ЕАЭС с использованием «новой платежной единицы». Ее курс предлагается привязать к средневзвешенной цене золота и драгметаллов на мировом рынке.

Высокие кредитные ставки (28 февраля ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 10,5 п.п. до 20% годовых) могут вызвать сброс в промышленные цепочки внутри страны и масштабный экономический спад из-за срыва оборота займов, предупреждают в ЦМАКП. Для предотвращения такого сценария ЦБ предлагает инновационную модель — кредитовать по низким ставкам «слабыми» банками, выпускаемыми крупнейшими госбанками.

Внешние против России санкции требуют не просто адаптации экономики к новым вызовам, но ее структурной перестройки. Согласно оценке ЦМАК, реальные располагаемые доходы населения упадут по итогам 2022 года на 7-7,2%, безработица составит 7-8% от общего числа «в-ых», ВВП снизится на 6,3-6,6%. Спад экономики будет определяться в первую очередь падением спроса, поскольку сокращение инвестиций может достичь 25-30%, товарооборота — 7-7,5%, услуг — 3,5-9%.

Бизнес полностью утратил потенциал развития, во-вторых, в условиях санкционных ограничений ему попросту некуда брать деньги и критически важные комплектующие для производства, а основе своей импортные.

К наиболее тяжелым эффектам от санкций относятся: прекращение поставок полупроводников из Тайваня (необходимых для производства гаджетов и автоэлектроники); логистические проблемы на европейском направлении (причем не только в торговле, но и во всех операциях с РФ); резкий рост инфляции; затруднение доступа к импортному сырью и материалам (особенно это актуально для фармацевтики и авиационной отрасли); отказ крупнейших мировых контейнерных линий и портов от работы с российскими грузами.

В сложившихся условиях власти оптимизируют бюджет. Треть, из-за внешних изменений ставшие невозможными или ненужными, сократят на 10%. Правительство проведет оптимизацию и перераспределение расходов федерального бюджета в 2022 году.

10.2. Микроэкономические факторы и социальное положение в регионе

Основные итоги социально-экономического развития Курской области в январе-феврале 2022 года

Промышленность

Объем внутренней продукции собственного производства в феврале 2022 года составил:

- обрабатывающие производства – 23,06 млрд. рублей, или 0,96% к уровню февраля 2021 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 5,83 млрд. рублей, или 0,924%,
- добыча полезных ископаемых – 13,81 млрд. рублей, или 108,3 %.

Индекс промышленного производства¹⁾ в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом 2021 г. составил 121,8%, в январе-феврале 2022 г. – 108,8%.

По видам деятельности индексы производства к февралю 2022 года к уровню февраля 2021 года составили:

- обрабатывающего производства – 145,8%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 98,5%,
- добычи полезных ископаемых – 101,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 105,9%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 119,8%, в обрабатывающих производствах – 101,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 121,4%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Сельское хозяйство

Оборот организаций по виду экономической деятельности «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство», в феврале 2022 года составил 12873,0 млн. рублей.

На конец февраля 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 172,5 тыс. голов (на 0,9% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 66,0 тыс. голов (на 0,8% больше), свиной – 2391,1 тыс. голов (на 12,9% больше), овец и коз – 147,7 тыс. голов (на 2,6% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения преобладают 24,7% животных крупного рогатого скота, 1,1% свиной, 47,5% овец и коз (на конец февраля 2021 г. соответственно – 28,0%, 1,3% и 54,0%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 7,1%, коров – на 22,4%, свиной на 13,1%, овец и коз – на 21,5%, поголовье птицы уменьшилось на 0,1%. В январе-феврале 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 106,4 тыс. т, молока – 62,7 тыс. т, яиц – 18,4 млн шт.

К началу марта 2022 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову крупного скота в сельхозорганизациях была ниже на 20,6%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2022 г. составил 7111,8 млн руб., или 133,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. – 12419,1 млн руб. или 155,5 %.

Строительными организациями (крупными и средними) на 1 марта 2022 г. объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) составил 9884,9 млн руб.

В феврале 2022 г. возведен 1 многоквартирный дом. Населением построено 264 жилых дома, из них 36 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 502 новые квартиры. В январе-феврале 2022 г. возведено 5 многоквартирных домов. Населением построено 369 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства 48. Всего построено 623 новые квартиры.

Автомобильный транспорт

Пробег оборот автомобильного транспорта (по крупным и средним организациям) в феврале 2022 года составил 46,5 млн. грузо-км, или 141,3% к уровню февраля 2021 года, из него на коммерческой основе 19,09 тыс. тонно-км.

Пассажирооборот (без учета работы заказных автобусов) в феврале 2022 года – 32,29 млн. пасс.-км.

Индекс тарифов на грузонные перевозки автомобильным транспортом в феврале 2022 г., по предварительным данным, составил 100,0%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 100,0%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в феврале 2022 г. составил 21345,8 млн руб., или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. – 42580,7 млн руб., или 102,5%. В феврале 2022 г. оборот розничной торговли на 93,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,9% (в феврале 2021 г. – соответственно 92,4 % и 7,6%).

В феврале 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 101,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИЦ), исключивший изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в феврале 2022 г. составил 100,7%, с начала года – 101,6% (в феврале 2021 г. – 100,6%, с начала года – 101,4%)

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц с конст. функцией 2022 г. составила 16795,77 руб. За месяц стоимость увеличилась на 0,7%, с начала года – на 1,6% (в феврале 2021 г. – на 0,8%, с начала года – на 1,6%).

Демографическая ситуация

Демографическая ситуация в Курской области в январе 2022 года, по оперативным данным Курсстата, характеризуется следующими данными:

- родилось 556 детей (86,7% к уровню января – декабря 2020 года);
 - умерло 1913 человек (94,2% к уровню января – декабря 2020 года).
- Естественная убыль населения составила 1357 человек.

Рынок труда

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам выборочных обследований в декабре 2021 г. – феврале 2022 г. в среднем составила 566,5 тыс. человек, в их числе 247,8 тыс. человек были заняты в экономике и 13,8 тыс. человек не имели занятий, но активно его искали и головы были приоткрыты к работе в течение недели (включившими с методологией МОТ они классифицируются как безработные).

К концу февраля 2022 г., по данным комитета по труду и занятости населения Курской области, на учете в центрах службы занятости состояло 3932 гражданина, не занятого трудовой деятельностью, из них 3389 человек имел статус безработного, в том числе 2843 человека получали пособие по безработице. В феврале 2022 г. получили статус безработного 605 человек.

Финансы

В январе 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) по крупным и средним организациям (без кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 9124,0 млн рублей (210 организаций получили прибыль в размере 10495,8 млн рублей, 111 организаций имели убыток на сумму 1371,9 млн рублей).

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2022 г. составила 39909,2 руб. и по сравнению с январем 2021 г. выросла на 11,0 %.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность по добыче полезных ископаемых, на железнодорожных грузовых перевозках, на междугородных и международных пассажирских перевозках, трубопроводном транспорте (превышение среднерегионального значения в 1,5 и более раз), в производстве лекарственных средств и материалов, неспециальных и оптических изделий (на 44,8%), в обеспечении электроэнергией, газом и паром и в производстве прочих готовых изделий и в производстве машин и оборудования (на 31,7%), (на 8%).

10.3. Обзор рынка объектов оценки. Анализ факторов рынка и их влияния².

Факторы рынка и их влияние.

Формирование цены на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Внешние факторы делятся на группы: макроэкономические, микроэкономические, социальное положение в регионе.

² Исторически и материально, используемых при подготовке раздела 10.3, указаны в п. 7 раздела 14

К внутренним факторам рынка недвижимости относят: институциональные факторы, динамика (консервационность) рынка, динамику объема и соотношения спроса и предложения, соотношение цен первичного и вторичного рынка, информационно-ую обеспеченность и открытость рынка.

Макроэкономические факторы характеризуют экономические условия в стране. В условиях равновесного рынка в стабильной экономике темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП. При экономических кризисах на динамику недвижимости оказывают влияние и другие макроэкономические факторы.

Наиболее важными макроэкономическими факторами внутри страны, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются уровень ВВП и темпы его роста, динамика промышленного производства, динамика иностранных и отечественных инвестиций, динамика создания новых бизнесов, динамика реальных доходов и расходов населения и т.д.

Несмотря на сохранение неопределенности в связи с продолжением пандемии коронавируса, в 2021 году мы наблюдали не только рост экономики России, но и восстановление рынка недвижимости в недвижимости. По оценке Банка России, в 2021 году рост ВВП составит 4-4,5%, а Минэкономразвития ожидает увеличения ВВП на 4,2% в годовом сопоставлении, что превышает показатели по сравнению с прошлым годом (в сентябре 2020 года базовый прогноз Минэкономразвития составлял 3,3%.

К основным факторам, положительно повлиявшим на российский рынок, можно отнести рост мирового ВВП (по оценке Oxford Economies мирового экономики выросет на 5,8% в 2021 году), динамику цен на нефть (в декабре 2021 года цена на нефть марки Ural выросла до 72,5 долл. США за баррель по сравнению с 49,1 долл. США за баррель в конце прошлого года), а также бум кредитования внутри страны также внесли вклад в рост валового продукта.

Успешное восстановление мировой экономики после неопределенности 2020 года положительно сказывается на объемах инвестиций в недвижимость в мире, которые практически достигли рекордных результатов 2018-2019 годов: по предварительным оценкам CBRE, в 2021 году общий объем глобальных инвестиций достиг 1,05 триллион долл. США, увеличившись на 22% по сравнению с 2020 годом.

Что касается российского рынка недвижимости, то по предварительным результатам 2021 года общий объем инвестиций составил 390 млрд руб., что выше на 28% по сравнению с предыдущим рекордом 2017 года и на 37% превышает итог 2020 года. Данному результату способствовал рекордный объем инвестиций в площади под жилье, который составил порядка 50% или около 200 млрд руб. в общем объеме вложений.

Что касается коммерческой недвижимости, то рост производных ставок и активный спрос привели к тому, что инвестиции в владения выросли до 69 млрд руб. против 56 млрд руб. в прошлом году (+24% по сравнению с 2020 годом). Ожидается, что в 2021 году инвестиции в коммерческую недвижимость России достигнут горшка 190 млрд руб., оставаясь на уровне 2020 и 2019 годов, однако все еще отставая от рекордных циклов 2016-2017 годов, когда данный показатель превышал 270 млрд руб. Эксперты CBRE отмечают повышенный интерес к строящимся объектам в 2021 году: их доля составила 63% от общего объема инвестиций (по сравнению с 56% в прошлом году). Однако в структуре сделок с коммерческой недвижимостью инвесторы предпочитают существующие объекты, на долю которых пришлось 70% от общего объема. Также основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (73% от общего объема вложений в 2021 году).

По прогнозам на 2022 год аналитики CBRE ожидают сохранения общего объема инвестиций на том же уровне: вложения достигнут порядка 390 млрд руб., при этом произойдет перераспределение в сторону коммерческой недвижимости и сокращение доли инвестиций в площади под жилье. В следующем году вложения могут быть перераспределены следующим образом: жилой сегмент скорее всего сократится в парадка 50% до 25% от общего объема, в доля вложений в коммерческую недвижимость может вырасти с 50% до 75% за счет отложенного спроса и сдвигов оффшорного рынка, а также благодаря продолжению бума в складском сегменте.

Один из главных сдерживающих факторов экономики – высокая инфляция по данным ЦБ рост потребительских цен в 2021 году составит 7,7-7,8%. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики, в следующем году инфляция снизится до 4,0-4,5% и в дальнейшем будет находиться на уровне 4%, в связи с чем в 2022 году ожидается рост ключевой ставки как инструмента борьбы с ростом потребительских цен (напомним, что в начале декабря 2021 года она составляла 7,5%, однако, по заявлению регулятора, в целях борьбы с инфляцией, на декабрьском заседании ключевая ставка была повышена до 8,5%). Соответственно по прогнозам CBRE в краткосроч-

ная переспективе уровень доходности может колебаться в зависимости от изменений ключевой ставки.

2021 год однозначно можно назвать «золотым» для складского рынка: в этом году он не только продемонстрировал устойчивость в условиях пандемии, но и укрепил свои позиции. Так, были обновлены рекорды спроса и предложения. К концу года годовой спрос приблизится к 4 млн кв. м, что в 1,6 раз больше, чем в 2020 году. Годовой объем строительства вырос на 63%: по итогам 2021 года его значение достигнет 3 млн кв. м.

Складский рынок можно назвать рынком арендодателя. Дефицит свободных площадей при сохраняющемся высоком спросе является одним из ключевых драйверов роста ставок аренды. Например, в Московском регионе, по прогнозам CBRE, значение базовой ставки аренды в складах класса А достигнет 5 100 руб. за кв. м в год, при том, что на конец прошлого года она составляла 3 960 руб. за кв. м в год (+29% за двенадцать месяцев). Однако надо связать, что неслучайно на такой существенный прирост, в абсолютном выражении фактически наблюдается возвращение значений арендных ставок к уровню 2013-2014 годов, в сочетании с инфляцией на внешние ставки торговля ниже максимальных значений тех лет.

Еще одной характеристикой складского рынка в настоящее время является приход новых игроков. Складские проекты запускают девелоперы из других сегментов, а девелоперские компании, реализующие проекты в других регионах, выходят на рынки Москвы и Петербурга. Кроме того, владельцы земельных участков задумываются об инвестициях в логистику и прорабатывают складские проекты. Приход новых «лиц» – не частое явление. В целом, на рынке сложился определенный пул игроков и его обжорление – один из признаков «зрелых» рынков. В последний раз аналогичная ситуация наблюдалась в 2013 году.

Повышен интерес к складской недвижимости и со стороны инвесторов. Склады сегодня – это крайне привлекательный инвестиционный продукт. Внимание инвесторов направлено как на жилые build-to-sit проекты, так и на объекты хитриниры рынка в наиболее востребованных субрынках.

Появление новых форматов характерно и для городской логистики, являющейся объектом особого внимания в последнее время по причине высокой привлекательности для арендаторов и практически полного отсутствия доступного количества предложений.

«Гиперактивность» в складском сегменте наблюдается не только в Москве, но и во всех крупнейших городах России. В 2021 году более трети всего объема сделок пришлось на региональные рынки. Сейчас многие федеральные компании развивают логистику уже не только в городах-миллионниках, но и в менее крупных.

«Золотая эпоха» складского рынка не закончена, он продолжит расти и развиваться. В целом, по оценкам CBRE, в 2022-2023 гг. спрос сохранится на высоком уровне (3-3,5 млн кв. м в год). Лексмотивами продолжат оставаться онлайн-ритейлеры, еще одним драйвером спроса может стать food-ритейл, развивающийся формат дискаунтеров. Появление новых игроков и реализация новых проектов позволят увеличить в объеме предложения: в 2022 году объем нового строительства составит 3-3,3 млн кв. м, из них более трети придется на региональные рынки.

Чем ближе к торговым центрам, тем объемы строительства растут, при этом меняются форматы. Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 г. в России, составит максимальной за последние 5 лет и составит 843 тыс. кв. м. Это на 10% больше, чем в 2019 году, и на 37% больше, чем в 2020. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 5% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 102%. Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные масштабные проекты, тогда как в Москве чаще предложены форматы современных форматов с меньшей средней площадью объекта. Одновременно с этим многие ранее построенные ТЦ запланировали реконструкцию, необходимость в которой вызвана интересами сегментов конечных потребителей.

Рынок стрит ритейла по-прежнему восстанавливается после кризисного 2020 года. Доля свободных площадей сохраняется на высоком уровне с середины 2020 г. Значительная часть пустующих сегодня помещений является системно невостребованной, т. е. предлагается на рынке более 12 месяцев, что явно превышает средний срок экспозиции. Кроме того, произошел рост общего количества помещений. Это связано с тенденцией деления крупных помещений на более мелкие (как делением на отдельные лоты, так и формированием секций в составе одного помещения).

Пандемия и выданные ограничения не повлияли на структуру открытий, но снизили их общее количество. В целом, структура новых открытий в 2021 году осталась неизменной. Развитие всех драйверов остается очень важным – если ранее они говорили про округ или улицу, то сегодня все чаще в запросах есть конкретный адрес и номер дом.

Темпы восстановления рынка офисной недвижимости в 2021 году превзошли все ожидания. Во второй половине года ввиду отсутствия жестких ограничений на работу из офиса спрос начал расти

активнее, чем ожидалось в начале года. Компании более интенсивно возвращали сотрудников в офисы, многие возобновили проекты по расширению и/или смене офиса. По итогам 2021 года объем сделок аренды и купли-продажи составит 1,5 млн кв. м, что на 20% больше показателя за 2020 год, но все еще меньше рекордного 2019 года на 13%.

Интерес пользователей увеличивается к офисным помещениям класса А. Компании стремятся организовать современное офисное пространство для своих сотрудников, которое будет заключать в себе не только гибкую планировку, но технологичное наполнение для создания комфортных условий сотрудников в офисе и на «судаленке». Таким образом, объем новых сделок в сегменте класса А составит 500–550 тыс кв. м по итогам 2021, что на 36–50% и 10–20% больше аналогичных показателей за 2020 и 2019 годы, соответственно.

В 2022 году спрос продолжит увеличиваться, при этом транзакционная активность будет ограничена доступным предложением, доля свободных площадей будет сокращаться. CBRE не исключает, что в 2022–2024 годах объем сделок может достигать 2 млн кв. м в случае реализации крупных сделок в отношении будущей вещи или *bis*-проектов. Динамика сделок будет зависеть от наличия консенсуса сторон, а именно согласия в отношении готовности входить в проекты на ранней стадии строительства и условий их реализации.

Доля свободных площадей уже достигла уровня до пандемии, 8% (против 9% по итогам 2019 года). По итогам 2021 года увеличение объемов нового строительства не окажет существенного влияния на объем доступных площадей. Многие новые объекты либо строятся для конкретных компаний, либо площади контрактуются на этапе строительства. Ввиду сохранения дефицита доступных площадей в новых проектах ожидается рост спроса на *bis* проекты (строительство под нужды конкретной компании).

Итак наиболее востребованы у инвесторов в 2021 году были складские и офисные помещения, торговые объекты на пешеходных улицах. При выборе недвижимости они учитывают локацию, наличие гипермаркетов, коммерческих зданий рядом. Чаще всего в этом году покупали площади в новостройках на первой линии по цене до 30–40 млн руб. под продуктовые магазины и аптеки. Аналитики прогнозируют рост инвестиций в коммерческую недвижимость до 290 млн руб. Динамика продолжилась в 2022 году, темпы роста инвестиций сократятся после окончания пандемии.

Доля купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости в общем спросе и предложении в 2020 году в России, %



В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за 2021 год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). По данным «Авито.Недвижимость», за 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. Рост стоимости коммерческих помещений, в частности, связан с тем, что из-за снижения ставок по депозитам и колебания курсов валюты инвесторы приобретали площади в выгодных локациях. Кроме того, рост средних цен также связан с появлением новых офисных зданий и других объектов высокого класса со ставками выше среднего.

Лидером среди российских городов-миллионников (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности торговыми площадями стал Екатеринбург (742 кв. м), далее расположилась Самара (724 кв. м), замыкает тройку Нижний Новгород (537 кв. м). Наименее обеспеченным городом-миллионником остается Пермь (245 кв. м), несмотря на открытие первого суперрегионального объекта ТРЦ «Планета».

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:
– рынок жилья;

- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок производственной недвижимости,
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты можно отнести к одному либо сегменту рынка.

Объекты оценки являются нежилой недвижимостью и относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

По оценке экспертов РБД, в первой половине 2021 г. на фоне низкой стоимости земли и финансирования наблюдалась высокая активность на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Но решение из-за увеличения ключевой ставки ЦБ спровоцировало снижение количества потенциальных покупателей из-за сокращения доступности заемного капитала и банковских программ в сфере кредитования коммерческой недвижимости на покупку объектов, в том числе, вернуло его на уровень первой половины 2020 г.

«Для инвесторов важна текущая доходность и перспективы, в при грамотном управлении доходность по итогам 2021 г. по объектам коммерческой недвижимости выше ставки депозита Банка почти в 1,5 раза, и она продолжает с каждым годом расти», — сказал Алексей Чистяков.

По мнению Алексея Чистякова, фактический уровень инфляции цен на товары и услуги, соотношение курсов валют, денежно-кредитная политика ЦБ, пандемийные ограничения, экономическая и политическая ситуация в стране и мире, безусловно, оказали влияние на показатели рынка коммерческой недвижимости в 2021 году. Но по совокупности основных факторов (доходность, риск, ликвидность) складской и офисный сегмент (готовые решения), и сегмент street-retail продолжают оставаться одними из наиболее привлекательных вариантов инвестиций.

Надо отметить, что в начале спецоперации на Украине, ситуация на рынке недвижимости существенно изменилась.

После повышения ключевой ставки до 20%, закрытия банков и повышения ставок по ипотеке, о снятии ограничений по потребительским кредитам – увеличился спрос на покупку квартир как на ипотечном рынке, так и в строящихся домах. Многие застройщики повысили и без того высокие цены. А рынок жилья, как известно, является драйвером в строительстве.

Введение жестких санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости. Многие сделки были отменены либо поставлены на паузу, причем с обеих сторон – продавцы отказываются продавать, покупатели отказываются покупать. Все хотят выждать и посмотреть, как будет развиваться ситуация. Но даже в ситуации повышенной неопределенности ни одном деле существует ограниченное количество сценариев. Эксперты видят три основных сценария, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости.

1. **Крымский сценарий.** Данный сценарий предусматривает, что третья оценка потенциальных потерь приведет Европе (а важна именно она, т.к. для США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (в том числе \$740 млрд) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около \$300 млрд), и запретом на вывод валюты российской власти уже наметили, что допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при единовременном обнулении обязательств России оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере государствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кратные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если дальнейшее развитие бизнеса победит политическое на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут из России (как это уже происходило последние 8 лет), а владельцы недвижимости продадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке отягчается к концу 2021 г., ставка и цены существенно не изменятся. Но изменится перспектива. По многим собственникам в пандемийный период и после «перескочивших трудные времена» в надежде на «справедливую» переоценку рынка. Теперь

рассчитывать на это в ближайшем десятилетии не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

2. *Советский сценарий.* Санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Европа может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, сампубийствуя европейской экономики. При этом вытравленный потенциалным тифом дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и рывивать импортзамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишается не только внешних инвесторов, но и западных кредиторов. Это скажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет. В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансий до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальных валютах. В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут в дисконте продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Там, кто не проведет, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. *Венесуэльский сценарий.* Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки или вытерпеть удары от их отсутствия. Скорее всего это потребует отказа от «зеленого энергоперехода», но политическая целесообразность может склаться иначе. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономические контакты без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. Я пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но до каких объемов и в каких условиях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны внешних инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок городов-миллиоников в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превышает спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню «операционные расходы + минимальная прибыль». И такое состояние продлится неопределенно количество лет.

Рынок производственно-складской недвижимости Курской области.

Основной особенностью рынка любой жилой недвижимости Курской области является его деление на два четких сегмента: первый — это рынок г. Курска и его ближайших окрестностей, второй — рынок прочих населенных пунктов.

Главной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является то, что за исключением областного центра, рынок производственно-складской недвижимости в большинстве районных городов практически не развит совсем и представлен единичными предложениями. А в некоторых населенных пунктах рынок предложения в продаже производственно-складской недвижимости на определенном момент времени отсутствует вовсе. Во районных городах Курской области рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости представлен в основном объектами торгового и офисного сегментов.

Это означает, что прямое определение стоимости, основанное на сопоставлении с аналогами данного населенного пункта, фактически бывает невозможно, и единственным вариантом расчета является привлечение аналогов из областного центра или других населенных пунктов области.

И, тем не менее, близость населенного пункта к областному центру оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Цены на рынке нежилой недвижимости Курской области во многом определяются степенью близости к Курску, хотя наиболее чувствительны к этому фактору административные помещения.

В Курске большое советское промышленное наследие оставило несколько промышленных зон, которые охотно продолжают использоваться по производственно-складскому назначению, а части, выходящие на магистрали реконструированы под торговые объекты. Курский электроаппаратный завод (КЭАЗ) в 2021 году запустил новое гальваническое производство. Оно создано на территории индустриального парка «СОЮЗ» и занимает более 6500 кв.м.

Также в индустриальном парке «Юбилейный» при содействии АО «Агентство по привлечению инвестиций Курской области» в июне 2021 года открылся новый распределительный центр «Питё-рочки». РЦ «Курск» площадью более 40 600 кв. м включает в себя пять зон хранения: для продуктов категории fresh, фруктов и овощей, замороженной продукции, а также сухой и алкогольный склады. При выходе на полную мощность логистический комплекс будет обслуживать около 1000 поставщиков.

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Сеймском районе.

Надо также отметить, что 7,5 % 13 % от общего объема предложений на рынке аренды и продажи, соответственно – это объекты расположенные в населенных пунктах в ближайших окрестностях г. Курска.

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадью 200-1000 кв.м.(40,9%). Помещения площадью менее 100 кв.м составляют 30 % от общего объема предложений. Крупномасштабные объекты с площадью более 1000 кв.м составляют 10 %. На величину арендной оказывает влияние фактор площади. Помещения большей площади сдаются по более низким ставкам.

В сегменте продажи - помещения менее 100 кв. м занимают 13%. Наибольший объем предложений приходится на объекты площадью 200-1000 кв.м – 42 %. Крупномасштабные объекты площадью более 1000 кв.м составляет 34,8 %. Прослеживается зависимость стоимости недвижимости от площади – крупномасштабные объекты стоят дешевле.

По результатам мониторинга текущих предложений половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 63-300 руб./кв. м/месяц, а по продаже – 12000-31000 руб./кв.м, но могут подниматься до 40 тыс. руб./кв.м и опускаться до 6 тыс. руб./кв.м в зависимости от состояния, местоположения (близость транспортных развязок, ж/дорожных путей и др.), наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и др. Максимальное значение арендной ставки было зафиксировано в Центральном районе.

Рынок коммерческой недвижимости г. Железногорска

Были проанализированы предложения о продаже и сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в г. Железногорске, представленные на сайтах avito.ru, <https://kursk.cian.ru/>, <https://kursk.move.ru>.

В ходе анализа было установлено, что представленные на указанных сайтах предложения дублируют друг друга (одни те же объекты предлагаются к продаже). На анализируемую дату на вторичном рынке продажи производственно-складской недвижимости г. Железногорска в открытом доступе представлено 10 предложений (количество предложений указано без учета дублирования их на разных сайтах).

После изучения всех представленных предложений о продаже жилых зданий и помещений, заявленных на продажу в производственном (в том числе под автосервис), складском сегментах, было установлено:

Таблица 6

Общее количество предложений в открытом доступе (без учета дублирования на разных сайтах).	10
Из них:	
предложений о продаже жилых помещений, расположенных в подвалах и цоколях жилых домов, которые могут использоваться как складские с ограниченным перечнем хранимых там товаров.	4

предложений о продаже жилых зданий и помещений, которые по факту относятся к другим сегментам (магазин, офис, административно-бытовое)	3
предложений о продаже жилых зданий и помещений, расположенных в других регионах	1
предложений о продаже жилых зданий и помещений, относящихся в производственной недвижимости, но имеющих выраженную сельскохозяйственную направленность (животноводческие фермы)	1
предложений о продаже имущественного комплекса (газоополнительный комплекс, включающий не только строения, но и газопровод)	1

Таким образом, на рассматриваемую дату вторичный рынок производственно-складского сегмента Железнодорожска и его окрестностей представлен единичными предложениями (2 предложения), что свидетельствует о неразвитости рынка.

Последить влияние каких-либо факторов на стоимость недвижимости не представляется возможным из-за неразвитости вторичного рынка.

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости находится в диапазоне 3500-13000 руб./кв.м, в зависимости от местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций, грузоподъемных механизмов, а также площади, материала стен и состояния. В зависимости от перечисленных факторов стоимость может опускаться до 1500 руб./кв.м или повышаться до 15000 руб./кв.м.

Также был изучен рынок аренды производственно-складского сегмента. В ходе анализа было установлено, что представленные на указанных сайтах предложения дублируют друг друга (одни те же объекты предлагаются к продаже). На анализируемую дату на вторичном рынке аренды производственно-складской недвижимости г. Железнодорожска в открытом доступе представлено 10 предложений (количество предложений указано без учета дублирования их на разных сайтах).

Таблица 7

Общее количество предложений в открытом доступе (без учета дублирования на разных сайтах).	10
Из них:	
предложений о сдаче в аренду жилых помещений, расположенных в подвалах и цоколях жилых домов, магазинов, которые могут использоваться как складские с ограниченным перечнем хранимых там товаров.	3
предложений о сдаче в аренду жилых зданий и помещений, которые по факту относятся к другим сегментам (магазин, офис, административно-служебное)	3
предложений о сдаче в аренду жилых помещений, представляющих собой холодильные камеры	1
предложений о сдаче в аренду жилых зданий и помещений, относящихся к производственной недвижимости	2

Таким образом, на рассматриваемую дату рынок аренды производственно-складского сегмента Железнодорожска и его окрестностей представлен единичными предложениями (3 предложения), что свидетельствует о неразвитости рынка.

Последить влияние каких-либо факторов на арендную ставку производственно-складской недвижимости не представляется возможным из-за неразвитости рынка аренды.

Арендные ставки производственно-складских объектов находятся в диапазоне 50-200 руб./кв.м.

Рынок земли в г. Железнодорожске как и в других городах и населенных пунктах Курской области за исключением областного центра, представлен в основном предложениями о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Земля коммерческого и производственного назначения представлена единичными предложениями.

Объем предложений земельных участков под ИЖС составляет 72,3 %, под садоводство и дачи 25,8%. Объем предложений о продаже земли коммерческого назначения – всего 1,8 %.

На рассматриваемую дату из 5 предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения четыре – это предложения о продаже земли с имеющимися на участке зданиями и только 1 участок является свободным.

Таким образом, рынок земли коммерческого назначения в г. Железнодорожске не развит и проследить зависимость стоимости земли под строительство коммерческих и промышленно-логистических объектов от каких-либо факторов для не представляется возможным.

Надо также отметить, что большинство из имеющихся в открытом доступе предложений о продаже земли в Железнодорожске под ИЖС располагаются в сельских населенных пунктах. Объем о продаже земли под ИЖС свободной от какие-либо имеющихся на объектах недвижимости (в том числе и объектов незавершенного строительства) в черте города Железнодорожска составляет всего 6,2 %.

Стоимость земельных участков индустриально-складского назначения варьируется от 150 до 380 руб. за 1 кв.м.

Тенденции и перспективы.

В настоящее время состояние рынка коммерческой недвижимости по-прежнему зависит от влияния внешних факторов: геополитической ситуации и состояния экономики.

Рынок находится в неопределенном ожидании последствий от западных санкций. Как будет развиваться ситуация и что будет с рынком недвижимости (да и с экономикой в целом), никто толком не знает. Что будет с курсом рубля? Упадут или вырастут цены на недвижимость? Какими будут ставки на ипотеку?

Эти и другие вопросы беспокоят сейчас и граждан и бизнес.

Ситуация сегодня во многом отличается от предыдущих кризисов. Военная спецоперация на Украине продолжается. И понятно, что ближайшие годы будут для нашей экономики сложными. И этот кризис будет беспрецедентным для российского рынка недвижимости. В пользу этого говорят и резкое увеличение ключевой ставки до 20%, и текущий курс рубля. Как всё будет на самом деле неизвестно.

В атмосфере неопределенности, когда каждый день мы нас сыплются самым невероятным новостями, трудно делать прогнозы.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Выбор используемых подходов

В настоящем отчете Оценщик для определения рыночной стоимости объектов оценки рассмотрел возможность использования всех трех подходов. Учитывая специфику объектов оценки, цель оценки и характер поставленной задачи, а также наличие и качество необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке, которые были использованы в данном отчете.

В Сравнительном (рыночном) подходе для того, чтобы получить значение наиболее вероятной цены продажи оцениваемой собственности, анализируются данные с недавних продаж и иных предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, продаваемым или предлагаемым к продаже на рынке.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нелегко найти точно такой же продаваемый объект, поэтому в данные по сравнимой продаже необходимо вносить коррективы, чтобы устранили существенные различия между оцениваемым объектом собственности и его аналогом.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок. Рынок производственно-складской недвижимости развит достаточно хорошо, а открытым доступом имеются предложения о продаже подобных объектов. Сравнительный подход был применен при определении рыночной стоимости объектов оценки.

Доходный подход рассматривает стоимость имущества как текущую стоимость будущих выгод, получаемых от владения собственностью, и определяется путем капитализации определенного уровня дохода, ассоциированного с оцениваемыми активами.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие выгоды от ее использования и их текущее выражение в официальной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объектов недвижимости на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи объектов в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величине арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровнем риска инвестиций и т.д.
- прогнозирование денежных потоков, которые собственности, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость методами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает определение ежегодных доходов за весь прогнозируемый период и остаточной стоимости (реверсии) на конец прогнозного периода.

Причем метод капитализации наиболее применим, если ожидается стабильные денежные потоки или стабильные темпы прироста денежных потоков, например, когда объект готов к эксплуатации и имеет оптимальные рыночные параметры. Метод дисконтирования денежных потоков более универсальный, применяется, если ожидаются нестабильные денежные потоки, например, когда объ-

ект требует значительного ремонта, реконструкция, не завершена строительство, не выведен на рынок, подлежит сносу и т.д.

Доходный подход не применялся для расчета рыночной стоимости объекта «Склад под кадастровым номером 46:30:006050:1172, площадь 813,9 кв.м», поскольку в аренду может быть сдана только часть здания (отсутствует заполнение двух этажей на 39% площади объекта). Стоимость, рассчитанная на данных, относящихся только к части здания, не будет рыночной стоимостью всего здания.

Также доходный подход не применялся для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Для остальных объектов доходный подход был применен при определении рыночной стоимости.

Затратный подход имеет в своей основе концепцию определения полных затрат на строительство объекта идентичного или аналогичного значимому, откорректированных с учетом всех видов износ: физического, функционального и экономического.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим конструктивным характеристикам оцениваемому зданию.

В соответствии с ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при оценке ликвидности рынка, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, возвышающихся башен, напорных ступеней, котельных, инженерных сетей и т.п.).

В соответствии с п. 11 ФСО № 3 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемые источники результатов оценки, допущения, полнота и достоверность имеющейся информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В отношении объектов оценки №№ 1-3 представлено недостаточно информации для расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода. Технически паспорта оцениваемых объектов не представлены Заказчиком. Иных данных по строительному объему, размерам зданий по внешнему обмеру также не представлено. В таких условиях расчет в рамках затратного подхода невозможен. Принято решение не применять затратный подход для расчета рыночной стоимости указанных объектов. Поскольку на вторичном рынке продажи и рынке аренды присутствуют предложения о продаже и сдаче в аренду производственно-складских зданий и помещений, было решено оценить рыночную стоимость объектов оценки только в рамках сравнительного и доходного подходов.

Объект оценки № 6 является земельным участком, в отношении земельных участков использован затратный подход для определения рыночной стоимости не предусмотрено.

Таким образом, затратный подход не использовался при определении рыночной стоимости объектов оценки.

11.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

**Методика проведения оценки рыночной стоимости объектов методом прямого сравнения
в рамках Сравнительного подхода**

В Сравнительном (рыночном) подходе для того, чтобы установить значение наиболее вероятной цены продажи оцениваемой недвижимости, анализируются данные с недавних продаж и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, продаваемым или предлагаемым в продаже на рынке.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, сложно найти точно такой же продаваемый объект, поэтому в данные по сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить качественные различия между оцениваемым объектом собственности и его аналогом.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся вторичный рынок.

Расчет стоимости зданий (объекты оценки №№ 1-5) в рамках сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

При определении стоимости оцениваемых объектов Оценщиком был произведен анализ информации о ценах на производственные здания, расположенные в г. Железногорск Курской области.

Полученная информация была использована для последующего сравнения объектами оценки, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным элементам различия.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Произведенные корректировки основаны на рыночных данных, данных из различных, используемых для оценки недвижимостей, опросах конечных покупателей, изучающих рынок недвижимости, а также на интервью с экспертами в данной области.

Рынок коммерческой недвижимости производственно-складового сегмента городов Курской области за исключением областного центра развит недостаточно. В связи с тем, что количество предложений о продаже производственной недвижимости на территории г. Железногорск ограничено (в открытом доступе представлены единичные предложения), было принято решение расширить поиск аналогов и на другие города Курской области.

В ходе изучения рынка было установлено, что за исключением г. Курска и частных пунктов, расположенных в непосредственной близости от него, в открытом доступе предложения о продаже производственно-складских объектов в других городах не представлены. По факту единичные предложения о продаже производственно-складских объектов в Железногорске являются подвальными (используются) помещениями в жилых домах и административных зданиях либо помещениями административно-бытового назначения. В изучении подходящих аналогов, расположенных в Железногорске и других небольших городах Курской области, было решено использовать предложения о продаже производственно-складских объектов, расположенных в Курске и его окрестностях с последующей корректировкой на статус населенного пункта.

Были проанализированы имеющиеся на дату оценки предложения о продаже объектов производственной недвижимости в г. Курск. Были выбраны аналоги, которые были расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости объектов оценки.

В таблице 8 представлены предложения, отобранные по следующим критериям: назначение, местонахождение. Все предложения о продаже актуальны на дату оценки.

Для зданий площадью менее 100 кв. м лот № 1 площадью 3587,2 кв. м не использовался.

Цены предложений требуют корректировок. Проведение совокупности данных предварительных, последовательных и независимых корректировок позволит добиться однородности состава цен объектов-индикатор и сопоставимости оцениваемых объектов.

Применение корректировок

Блок предварительных корректировок

Корректировка на характер цены. По мнению экспертов, цены предложений на вторичном рынке, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли). Скидка на торг зависит от объема и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на уторгование, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 325, таб. 227).

В таблицах Справочника приведены значения скидок на торг в соответствии с сегментом и классом коммерческой недвижимости. Кроме того, скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков, так как в рамках исследования было выявлено, что скидки могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынка. Оцениваемые объекты недвижимости сопоставлены с объектами пассивного рынка.

Для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего среднее значение скидки на торг составляет 16,2% (расширенный интервал 11,7-20,8%). Корректирующий коэффициент – 0,833.

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на статус населенного пункта, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 83, таб. 14 и стр. 81, таб. 12).

Для городов с населением до 500 тыс. человек среднее значение отношения цен производственно-складских объектов, расположенных в районцентрах с развитой промышленностью к таким же объектам в областном центре, составляет 0,75.

Для городов с населением до 500 тыс. человек среднее значение отношения цен производственно-складских объектов расположенных в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к таким же объектам в областном центре, составляет 0,84. Среднее значение отношения цен промышленно-складских объектов расположенных в районцентрах с развитой промышленностью к таким же объектам в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, составило: $0,75 / 0,84 = 0,89$.

Корректирующий коэффициент для объектов, расположенных в г. Курске, и для аналогов, расположенных в ближайших окрестностях г. Курска, составляет 0,75 и 0,89 соответственно. Для каждого шалота значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 9-13.

Корректировка на местоположение в пределах города

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на местоположение в пределах города, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 121, таб. 36 и стр. 115, таб. 30).

Для городов с населением до 500 тыс. человек среднее значение отношения цен производственно-складских объектов, расположенных в промышленных и черных районах к таким же объектам в центре, составляет 0,70. Корректирующий коэффициент 0,7.

Для городов с населением до 500 тыс. человек среднее значение отношения цен производственно-складских объектов, расположенных в центрах деловой активности к таким же объектам в центре, составляет 0,89.

Среднее значение отношения цен производственно-складских объектов расположенных на ок-

равне и таким же объектам в центрах деловой активности, составляет 0,70 / 0,89 – 0,79. Корректирующий коэффициент 0,79.

Для каждого аналога значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 9-13.

Блок последовательных корректировок

Корректировка на объем прав не проводилась, поскольку как для жилищных объектов, так и для объектов-аналогов оценивается право собственности.

Корректировка на условия финансирования сделки не проводилась, поскольку коммерческие условия, как для оцениваемых объектов, так и для аналогов односторонним.

Корректировка на условия (тип) сделки не проводилась, так как мотивация покупателя, как для оцениваемых объектов, так и для объектов-аналогов одинакова – приобретение объекта с целью дальнейшего его использования по назначению.

Корректировка на рыночные условия (на дату продажи) не проводилась, так как предложения о продаже аналогов актуальны на дату оценки.

Блок независимых корректировок

Корректировки на масштаб проведена для аналогов, характеристики которых не совпадают с объектами оценки по критерию масштабности.

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на масштабность, рассчитанных по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. (представлены формулы для расчета корректирующего коэффициента на масштабность).

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле $K = (S_{об}/S_{ан})^k$, где

K – корректирующий коэффициент на масштабность;

$S_{об}$ – площадь объекта;

$S_{ан}$ – площадь аналога;

k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для производственно-складской недвижимости определен на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 143, таб. 54), и составляет -0,133.

Для каждого аналога значения корректирующих коэффициентов на масштаб представлены в таблицах 9-13.

Корректировка на тип объекта (строение / отдельно стоящее) корректировка не проводилась. Все аналоги соответствуют объектам оценки по указанному критерию.

Корректировка на материал стен проведена в отношении аналогов, выбранных для объекта оценки «Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м», и характеристики которых отличаются от характеристик объекта оценки (стены из профлиста).

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Стр.138 а таблице 97). Отношение удельной цены кирпичного/бетонного (кирпичного) к удельной цене такого же объекта с металлическими стенами составляет 1,64. Обратный коэффициент – 0,61

Для каждого аналога объекта оценки к Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м значения корректирующих коэффициентов представлены в таблице 12.

В отношении аналогов для складских объектов оценки корректировка на материал стен не проводилась, так как объекты оценки и их аналоги сопоставимы по этому критерию, корректировка не требуется.

4) Корректировка на этаж расположения

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на этаж расположе-

дны, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 год ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость в сходных типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 192, таб. 106).

Отношение удельной цены помещения в надземной части здания к удельной цене помещения в подземной части здания в городах с численностью населения до 500 тыс. человек составляет 1,16. Обратный коэффициент 0,86.

Корректировка проводится по отношению аналогов, выбранных для объекта оценки «Коллерный цех УИПК под кадастровым номером 46:30:000050:164, площадь 812,8 кв.м», поскольку объект состоит из помещений на 1 этаже – 50 % и в подвальном этаже – 50 %. Все аналоги расположены в надземных этажах. Корректирующий коэффициент рассчитан следующим образом: $K = 1 * 0,5 + 0,86 * 0,5 = 0,93$

В отношении аналогов для остальных объектов оценки корректировка не проводилась. Все аналоги соответствуют объектам оценки по указанному критерию.

5) Корректировка на наличие/отсутствие отоплении проводилась для тех аналогов, характеристики которых отличаются от характеристик объектов оценки.

Корректировка проводится с применением корректирующих коэффициентов, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 год ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость в сходных типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Стр. 179 в таблице 73). Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта в городах с численностью населения до 500 тыс. человек составляет 0,74. Обратный коэффициент – 1,35.

Объекты оценки № 1-3 являются отапливаемыми зданиями. Корректирующий коэффициент на наличие/отсутствие отопления для неотапливаемых аналогов составляет 1,35.

Объекты оценки № 4-5 являются неотапливаемыми зданиями. Корректирующий коэффициент для имеющих отопление аналогов составляет 0,74.

Для каждого аналога, выбранного для соответствующего объекта оценки, значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 9-13.

6) Корректировка на наличие / отсутствие грузоподъемных механизмов (ГПМ) проводилась для тех аналогов, характеристики которых отличаются от характеристик объектов оценки.

Корректировка проводится с применением корректирующих коэффициентов, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 год ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость в сходных типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Стр. 195 в таблице 112). Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ, в городах с численностью населения до 500 тыс. человек составляет 0,91. Обратный коэффициент – 1,10.

Объект оценки № 1 имеет грузоподъемные механизмы, корректирующий коэффициент для аналогов, не имеющих ГПМ, составляет 1,10.

Объекты оценки № 2-5 не имеют ГПМ, корректирующий коэффициент для аналогов с ГПМ составляет 0,91.

Для каждого аналога, выбранного для соответствующих объектов оценки, значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 9-13.

7) Корректировка на физическое состояние здания

Относительная поправка за уровень физического состояния проводится с учетом характеристики состояния всех аналогов. Формула расчета корректирующего коэффициента: $K = (100 - И.об.) / (100 - И.ан.)$, где

И.об. – износ объекта в процентах,

И.ан. – износ аналога.

Все аналоги, по информации владельцев, находятся в удовлетворительном состоянии, что соответствует аналогу физического износа 35-60% в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (представлена в Приложении). Для расчета принято значение 40%.

Для объекта «Одноэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м».

Характеристика физического состояния объекта соответствует критерию удовлетворительное, однако его износ заметно выше, чем износ объекта аналога. Износом трещины в кирпичной кладке по всей высоте стен, местами трещины замазаны раствором, стены по всей длине укреплены металлической стальной, следы протескивания и высолы на двутрвничной поверхности стен, видны штукатурка местами отпала, некоторые окна и проемы заложены кирпичом, стертости электропроводки хаотично расположены на стенах, имеются повреждения окон, дверей, покрытая пола. По шкале экспертных оценок для объекта «Одноэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м» физический износ принят на уровне 50%.

Таким образом, корректировочный коэффициент, рассчитанный по вышеуказанной формуле, составит: $(100-50) / (100-40) = 0,83$.

Для объекта «Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м».

Состояние объекта и выбранных для него аналогов – удовлетворительное, однако, у объекта оценки отсутствует заполнение части фронтальной и боковой стоек (профнастил), поэтому в рамках поправки на состояние был рассчитан корректировочный коэффициент на отсутствие заполнения стен.

У объекта оценки отсутствует заполнение двух из четырех стоек на 39 % площади (320 кв.м), у аналогов заполнение всех стоек имеется. Корректировочный коэффициент рассчитан по аналогичному зданию со стенами из профнастила (Справочник оценщика Ко-Импост, Благотворительная территория 2016, аналог та33.02.003.0145, конструктивная система КС-6Б, этажность 1, высота 2,6 м, фундаменты ленточные железобетонные, стены наружные - металлический несущий каркас, стеновой профнастил, кровля – металлочерепица, полы бетонные, электроосвещение). Доля наружных стоек для указанного аналога составляет 15,96 % от стоимости всего здания. Корректировочный коэффициент составит:

$$k = (1 - 2/4 * 0,1596) * 0,39 + 1 * 0,6 = 0,969$$

Для других объектов и их аналогов корректировка на состояние не проводилась, т.к. они соответствуют друг другу по этому критерию.

Блок абсолютных денежных поправок

Корректировки с использованием абсолютных денежных значений не проводились.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости на основе сравнительного подхода представлен в таблицах.

Таблица 9

Одноэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м.					
Поправка	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за 1 кв. м, руб.		5 018	6 095	9 221	17 033
Относительные поправки					
Статус земли	Промышлен	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на торговлю		0,838	0,838	0,838	0,838
Местонахождение	Курск область, г. Железнодорож. Премплощадка-2	Курск область, Курский и-т. п.к. Космодемьянский, 64	Курск обл., г. Курск, пр. Ленинского Комсомола 2	Курск обл., г. Курск, ул. 50 лет октября 169А	Курск обл., г. Курск, ул. Января 1
Статус оценочного пункта	Центр с развитой промышленностью	Поселок в близлежащей окраине областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на статус оценочного пункта		0,89	0,75	0,75	0,75
Район города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Центр деловой активности
Поправка на район города		1	1	1	0,79
Площадь строения, кв.м	1619,9	7387,2	410,1	488	910
Поправка на масштаб отс.		1,11	0,83	0,83	0,93
Т.п. (с: рен-вал/отдельно стоящее)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее

Сводная таблица данных по объектам по адресу: 46-30:000009:92, площадь: 1619,9 кв.м.					
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на тип объекта		1	1	1	1
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Поправка на материал стен		1	1	1	1
Этаж	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Поправка на этаж реституционной		1	1	1	1
Наличие отделки	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Поправка на наличие/отсутствие отделки		1	1	1,35	1
Наличие / отсутствие ГИМ	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие / отсутствие ГИМ		1	1,10	1,10	1,10
Состояние, физический износ, %	Удовлетворительное, 47	Удовлетворительное, 40	Удовлетворительное, 40	Удовлетворительное, 40	Удовлетворительное, 41
Поправка на состояние		0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.		3 464	2 911	6 084	7 113
Переход к стоимости здания в целом		3 610 864	4 715 565	9 654 953	11 521 767
Различия стоимости здания, округлено, руб.				7 925 788	

Таблица 10

Коммерческий объект УПТК под кадастровым номером 46-30:000050:1164, площадь: 812,8 кв.м.					
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена реализации за 1 кв.м. руб.		5 018	6 096	9 221	17 011
Оценочная поправка					
Статус земли	Промышленность	Промышленность	Промышленность	Промышленность	Промышленность
Поправка на утергование		0,838	0,838	0,838	0,838
Максимальное	Курская область, г. Железнодорож, Промышленная	Курская область, Курский р-н, г.с. Кавказская, 64	Курская обл., г. Курск, пр. Ломоносова 2	Курская обл., г. Курск, ул. 50 лет октября 1594	Курская обл., г. Курск, ул. 9 января 1
Статус земельного участка	Районный земельный промышленный	Поселок в границах и в окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на статус земельного участка		0,89	0,75	0,75	0,75
Район города	Промышленность в черте города	Промышленность в черте города	Промышленность в черте города	Промышленность в черте города	Центр деловой активности
Поправка на район города		1	1	1	0,79
Площадь строения, кв.м	812,8	3587,2	410,1	488	910
Поправка на масштабность		1,22	0,91	0,91	1,32
Тип (встроен-индивидуальный)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Поправка на тип объекта		1	1	1	1
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Поправка на материал стен		1	1	1	1
Этаж	Наземный - 50 %, подземный - 50 %	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
У.Э.		0,93	0,93	0,93	0,93
Наличие отделки	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Поправка на наличие/отсутствие отделки		1	1	1,35	1
Наличие / отсутствие ГИМ	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие / отсутствие ГИМ		0,91	1	1	1
Состояние, физический износ, %	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.		3 871	3 215	6 799	7 949

Коммерция цех УПТК под кадастровым номером 46:30:004050:1164, площадь 812,9 кв.м					
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за 1 кв.м		3 146 349	2 644 238	5 528 248	6 460 929
Рыночная стоимость здания, оборудованно, руб.		4 444 436			

Таблица 11

Проездная под кадастровым номером 46:30:004050:1165, площадь 36 кв.м					
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за 1 кв.м, руб.		6 096		9 221	17 033
Относительные поправки					
Статус земли	Проезда	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на утилитарность		0,838		0,838	0,838
Местоположение	Курская область, г. Железнодорож, Промышленная-2	Курская обл., г. Курск, пр. Ленинского Комсомола 2	Курская обл., г. Курск, ул. 50 лет октября 169А		Курская обл., г. Курск, ул. 9 января 1
Статус населенного пункта	Район с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр		Областной центр
Поправка на статус населенного пункта		0,75		0,75	0,75
Район города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города		Центр жилой активности
Поправка на район города		1		1	0,75
Площадь застройки, кв.м	35	410,1		488	910
Поправка на масштабы		1,38		1,41	1,54
Тип (строение/отделенное здание)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее		Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Поправка на тип объекта		1		1	1
Материал стен	Кирпич	Кирпич		Кирпич	Кирпич
Поправка на материал стен		1		1	1
Этаж	Наземный	Наземный		Наземный	Наземный
Поправка на этаж		1		1	1
Наличие отделки	Есть	Есть		Нет	Есть
Поправка на наличие/отсутствие отделки		1		1,15	1
Наличие ГПМ	Нет	Нет		Нет	Нет
Поправка на наличие/отсутствие ГПМ		1		1	1
Состояние, физический износ, %	Удовлетворительное	Удовлетворительное		Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние		1		1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		5 295		11 066	12 938
Переход к стоимости здания в целом		190 627		398 388	465 769
Рыночная стоимость здания, оборудованно, руб.		356 594			

Таблица 12

Склад под кадастровым номером 46:30:004050:1172, площадь 812,9 кв.м					
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за 1 кв.м, руб.		5 018	6 096	9 221	17 033
Относительные поправки					
Статус земли	Проезда	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на утилитарность		0,838		0,838	0,838
Местоположение	Курская область, г. Железнодорож, Промышленная-2	Курская область, Курский р-н, пос. Каменский 54	Курская обл., г. Курск, пр. Ленинского Комсомола 2	Курская обл., г. Курск, ул. 50 лет октября 169А	Курская обл., г. Курск, ул. 9 января 1
Статус населенного пункта	Район с развитой промышленностью	Поселок в границах областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр

Сыла под магистралью номером 46-30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м					
Показатель	Объект	Аналог 1 Центр	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на статус наследного участка		0,89	0,73	0,73	0,73
Район города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Центр деловой активности
Поправка на район города		1	1	1	0,79
Площадь строения, кв.м	813,9	3587,2	410,1	488	916
Поправка на местность		1,22	0,91	0,93	1,03
Тип (встроенное/отдельно стоящее)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Поправка на тип объекта		1	1	1	1
Материал стен	Профилист	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Поправка на материал стен		0,51	0,61	0,61	0,61
Этаж	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Поправка на этаж		1	1	1	1
Материал отделки	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Поправка на полноту отделки		0,74	0,74	1	0,74
Наличие / отсутствие ГТМ	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие / отсутствие ГТМ		0,91	1	1	1
Состояние, физический износ, %	На площади 420 кв.м отсутствует заполнение стоев, за остальной площадью - удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние		0,969	0,969	0,969	0,969
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		1 820	1 530	3 200	3 738
Средняя стоимость здания в целом		481 553	1 243 146	2 514 813	3 342 332
Различия стоимость здания, окружения, руб.				2 093 461	

Таблица 13

Железнодорожный склад под магистралью номером 46-30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м

Показатель	Объект	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за 1 кв. м, руб.		6 096	9 221	17 033
Относительные поправки				
Статус земли	Промышлен	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на торговлю		0,838	0,838	0,838
Местоположение	Курская область, г. Железнодорож, Пром.зона-2	Курская обл., г. Курск, пр. Ленинского Комсомола 2	Курская обл., г. Курск, ул. 50 лет Октября 169А	Курская обл., г. Курск, ул. 9 Января 1
Статус населенного пункта	Район с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на статус наследного участка		0,75	0,75	0,75
Район города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Промышлен в черте города	Центр деловой активности
Поправка на район города		1	1	0,79
Площадь строения, кв.м	73,4	410,1	488	916
Поправка на местность		1,28	1,29	1,43
Тип (встроенное/отдельно стоящее)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Поправка на тип объекта		1	1	1
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Поправка на материал стен		1	1	1
Этаж	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Поправка на этаж		1	1	1
Наличие отделки	Нет	Есть	Нет	Есть
Поправка на наличие отделки		0,74	1	0,74

Курская область под кадастровым номером 46:30:00050:1178, площадь 73,4 кв.м

Показатель	Объект	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие / отсутствие ГПМ	Нет	Нет	Нет	Нет
Подписка на наличие / отсутствие ГПМ		1	1	1
Состояние физического износа, %	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Поправка на состояние		1	1	1
Скорректированная стоимость : тыс. руб.		3 564	7 156	8 709
Переход к стоимости здания в целом		261 613	547 258	539 214
Рыночная стоимость здания, округленно, руб.			482 705	

Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Характеристики и параметры земельных участков

Объект оценки № 6 представляет собой Земельный участок под кадастровым номером 46:30:00027:110.

Площадь 4188 кв.м

Адрес: Ориентировано проектом, расположенного в границах участка. Адрес ориентира: Курская область, г. Железногорск, Промплощадка-2

Категория: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования (назначение): для использования в целях эксплуатации и обслуживания объектов производственного назначения.

Земельный участок в собственности.

Кадастровая стоимость (определена на 01.01.2016) 1 782 329,04 руб.

Коммуникации: имеется электроснабжение.

Окружающая застройка: производственно-складские здания, ж/д пути.

Наличие строений: не застроен.

Также согласно Заданию на оценку необходимо определить рыночную стоимость земельного участка в составе рыночной стоимости объекта недвижимости (№№ 1-5) под кадастровым номером 46:30:00027:112 (иная расчетная величина).

Площадь 12964 кв.м

Адрес: ориентирование установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес ориентира: Курская область, г. Железногорск, Промплощадка-2

Категория: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования (назначение): для использования в целях эксплуатации и обслуживания объектов производственного назначения. Земельный участок в собственности.

Кадастровая стоимость (определена на 01.01.2016) 5361391,84 руб.

Коммуникации: имеется электроснабжение, водоснабжение и канализация.

Окружающая застройка: производственно-складские здания, ж/д пути.

Наличие строений: на земельном участке расположено здание под кадастровыми номерами 46:30:00009:92, 46:30:00050:1164, 46:30:00050:1168, 46:30:00050:1172, 46:30:00050:1178, а также незаконные строения (самовольная застройка) - 1) вагончик-лаборатория; 2) пристройка (из металлопрофиля на металлических столбах) к зданию с кад. номером 46:30:00009:92; 3) склад из металлопрофиля на металлических столбах; 4) строения кирпичная одноэтажная.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков,

утвержденных Минимуществом России (Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 № 368-р) для оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода рыночными методами сравнения продаж, метод вычисления и метод распределения. В настоящем отчете был использован метод сравнения продаж. Результаты, полученные методами сравнительного подхода, наиболее близки к развитым земельным рынком считается самым надежным и достоверным.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора (выявления) аналогов, выявления элементов сходства, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчет поправок на данные различия и внесение их к цене продаж объекта-аналога. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

Выбор объектов-аналогов

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложенной продаже аналоговых объектов, определение их физических характеристик.

Были проанализированы предложения о продаже земельных участков, представленные на рынке земли г. Железнодорож Курской области. В связи с тем, что количество предлагаемых о продаже земельных участков на территории г. Железнодорож ограничено, было принято решение рассмотреть также аналоги из других городов Курской области. В отсутствии подходящих аналогов, расположенных в Железнодорож и других небольших городах Курской области, было решено исполнять предложения о продаже производственно-складских объектов, расположенных в Курске и его окрестностях с последующей корректировкой на статус населенного пункта.

Были проанализированы имеющиеся на дату оценки предложения о продаже земельных участков в г. Курск и в ближайших его окрестностях и выбраны аналоги, которые были расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости объекта оценки.

В таблице 14 представлены предложения, отображенные в качестве аналогов. Все предложения о продаже актуальны на дату оценки.

Таблица 14

№	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения за 1 м ² , руб.	Описание	Источники информации*
1	Земельный участок	Курская обл. г. Железнодорож, мкр. СТМТ	4000	1800000	450	Предлагается участок 4000х2 можно под склад, производство, автостоянку, автомойку, металлургию или иное частное строительство в городской черте (СМП). Есть проект для строительства + сайт на участке есть земля **Дополнительно (тел. 89103103107) в 450-м районе без проблем. ЗПИ - промышленная, промышленность есть, водоснабжение вод, газ рядом.	https://www.dvifoto.ru/kursk/land/uchastok_zemelnogo_uchastka/uchastok_2_ga_kchs_2_5364713
2	Земельный участок	Курская обл. г. Железнодорож, ул. Рокоссовского	1000	415000	415	Предлагается участок на ул. Рокоссовского под ИЖС. На участке имеется вода, свет, канализация. Котельная участка расположена под. Участок ровный. В 350 метрах протекает река Сейма **Дополнительно (тел. 89153571328) в собственности	https://www.domofond.ru/stat/moskva/uchastok_zemelnogo_uchastka/uchastok_488871322
3	Земельный участок	Курская обл. д. 1-й Майдан	4422	1700000	384	Предлагается участок под строительство склада, зона застройки П1 КА1 45:11:0900002270. Категория земель населенных пунктов. Площадь по документу 4422 кв.м. Участок в аренде. Земельная структура, участок с водопроводом. Зерг **Дополнительно (тел. 89192104315) земля в собственности, земля под рассы, аренда на 10 лет.	https://www.dvifoto.ru/kursk/land/uchastok_uchastok_45_kh_n_yemennymach/uchastok_236409986
4	Земельный участок	г. Курск, возле трассы М9	25000	4500000	180	Предлагается участок земли возле трассы М-2, под производство. Кадастровый номер 46:29:105178:13 Возможно изменение категории земли под любой вид. Железнодорож земля населенных пунктов. РПИ для сельскохозяйств-	https://www.dvifoto.ru/kursk/land/uchastok_uchastok_25_ga_rput_naschto

№	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, м ²	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения за 1 м ² , руб.	Описание	Источники информации ⁴
						земного назначения. Площадь 25101 кв. м. в собственности **Должностные (Тел. +791073080-8) к объекту, воле. 741 рядом	листв_21621779 93

*Котел Интернет-адреса с предложениями о продаже аналогового предложения в Приложении к Отчету

**Сведения с порталом «Должностные» получены из материалов с порталом по телефону (номер) информации указаны в таблице).

Проведение корректировок

Цены предложений требуют предварительных корректировки. Применение совокупности данных предварительных корректировок позволит добиться однородности состава для объектов недвижимости и стоимости оцениваемого объекта.

Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра площади.

Корректировка на уторгование проводилась, так как для расчетов были взяты цены предложения. Информация о ценах различных сделок на рынке земли в открытом доступе отсутствует. По мнению экспертов, цены предложений на рынке недвижимости, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли).

Скидка на торг зависит от объема и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше скидка на торг. В большинстве случаев она не превышает 10% для жилых объектов и 15-20% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости.

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на уторгование, представленных в Справочнике оценщика недвижимости⁴ («Земельные участки» ч.2, стр. 245, таб. 119).

В таблице Справочника приведены значения скидок на торг в соответствии с сегментом рынка земельных участков. Оцениваемый земельный участок относится к сегменту – земельные участки под индустриальную застройку.

Для аналогов земельного участка, предложенных к продаже, была использована корректировка в размере среднего значения интервала для земель под индустриальную застройку для неактивного рынка в городах с населением менее 500 тыс. человек – 17,5 % (расширенный интервал 11,2-23,8%) в сторону уменьшения.

Таким образом, корректирующий коэффициент составит 0,825.

Корректировка на условия финансирования сделок не проводилась, поскольку коммерческие условия продажи как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов односторонны.

Корректировка на условия (тип) сделок не проводилась, так как мотивация покупателя как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов одинакова – приобретение объекта с целью дальнейшей его эксплуатации по назначению.

Корректировка на рыночные условия (на дату продажи) не проводилась, так как в качестве аналогов взяты предложения о продаже участка, актуальные на дату оценки.

Корректировка на функциональное назначение земельного участка

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на функциональное назначение, представленных в Справочнике оценщика недвижимости («Земельные участки» ч.2, стр. 170, таб.71, стр. 179, таб. 80, стр. 172, таб. 73).

⁴ Справочник оценщика недвижимости-2020 изд.рей. Лейферман Н.Н.Израиль, в Приложении к отчету методического и информационного обеспечения оценки.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения для городов с населением до 500 тыс. человек составляет 1,85. Корректирующий коэффициент 1,86.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку для городов с населением до 500 тыс. человек составляет 0,67. Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку для городов с населением до 500 тыс. человек составляет 0,59. Соответственно, отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под ИЖС, человек составит: $0,57 / 0,59 = 0,97$. Корректирующий коэффициент 0,97.

Для каждого аналога значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 16-17.

Корректировка на объем зрвы

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на функциональное назначение, представленных в Справочнике оценщика недвижимости³ («Земельные участки» ч.2, стр. 180, таб.20).

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности для городов с населением до 500 тыс. человек составляет 0,85. Обратный коэффициент 1,176. Корректирующий коэффициент 1,176.

Для каждого аналога значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 16-17.

Корректировка за статус населенного пункта

Корректировка проведена с применением корректировочных коэффициентов на статус населенного пункта, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Земельные участки» ч.1» стр. 91, таб. 21, стр. 90, таб.20).

Среднее значение отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в районных центрах с развитой промышленностью к таким же объектам в областном центре (для городов с населением до 500 тыс. человек), составляет 0,71. Корректирующий коэффициент 0,71.

Среднее значение отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к таким же объектам в областном центре (для городов с населением до 500 тыс. человек), составляет 0,77. Соответственно, среднее значение отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в районных центрах с развитой промышленностью к таким же объектам в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, составит: $0,71 / 0,77 = 0,92$. Корректирующий коэффициент 0,92.

Для каждого аналога значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 16-17.

Корректировка на местоположение в пределах города

Корректировка не проводилась, все аналоги как и объект оценки, расположены на окраинах населенных пунктов.

Корректировка на масштабность

Корректировка произведена с применением корректирующих коэффициентов на площадь (фактор масштаба), представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 («Земельные участки» ч.2, стр. 96, таб.34).

Таблица 15

Площадь, кв.м	Единица				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки 3000-6000	0,70	0,87	1	1,12	1,17
объект оценки более 10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Значения корректировочных коэффициентов для каждого аналога для объектов земельных участков представлены в таблицах 16-17.

³ Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лефферт Л. Н. Новосибирск «Гриблинский центр методических и информационных обеспечений оценщиков».

Корректировки на транспортную доступность не проводились, поскольку условия аналогов по этому критерию соответствуют условиям объекта оценки.

Корректировка на наличие электроснабжения не проводилась, поскольку условия аналогов по этому критерию соответствуют условиям объекта оценки (электроснабжение есть для рядом)

Корректировка на наличие газоснабжения. Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов, представленных в Справочнике оценки недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А. («Земельные участки» ч.2, стр. 136, таб.49). Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением (или имеющих рядом), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением, для земельных участков под индустриальную застройку составляет 1,15. Обратный коэффициент 0,86.

Для каждого аналога для соответствующих объектов оценки значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 16-17.

Корректировка на наличие водоснабжения и канализации. Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов, представленных в Справочнике оценки недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А. («Земельные участки» ч.2, стр. 136, таб.49). Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (или имеющих рядом), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных указанными коммуникациями, для земельных участков под индустриальную застройку составляет 1,15. Обратный коэффициент 0,87.

Для каждого аналога для соответствующих объектов оценки значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 16-17.

Другие корректировки не проводились, так как зависимости стоимости земельных участков от других факторов не выявлено.

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен ниже в таблицах 16-17.

Таблица 16

Земельный участок под индустриальным номером 46:30:000027:100, Площадь 4188 кв.м					
Элементы сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1 кв.м, руб.		450	412	384	180
Группы цены	Промышля	Предложение	Предложение	Среднее	Предложение
Значение корректировочного коэффициента на улучшение		0,825	0,825	0,825	0,825
Целевое использование и разрешенное использование	для использования в целях производства и обслуживания объектов производственного назначения	под склад, авто-сервис, автостоянку, металлобазу	ИЖС	под строительство складов	для сельскохозяйственного использования
Значение корректировочного коэффициента		1	0,97	1	1,86
Объемы прав	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Значение корректировочного коэффициента		1,176	1	1,176	1
Местоположение	Огневский округ Курский обл., г. Железнодорож. Коммунальный-2	Курск обл., Железнодорож. мкр. СМП	Курск обл., Железнодорож. мкр. Мирового	Курск обл. в 1-й Мохав	г. Курск, возле трассы М5
Значение корректировочного коэффициента	Район с развитой промышленностью	Район с развитой промышленностью	Район с развитой промышленностью	Поселок в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Значение корректировочного коэффициента		1	1	0,92	0,71
Площадь, кв.м	4188	4000	1 000	4 422	25 330
Значение корректировочного коэффициента			0,7	1	0,17
Условно-реальная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Значение корректировочного коэффициента					
Наличие электроснабжения	есть	есть	есть	рядом	рядом
Значение корректировочного коэффициента					
Наличие газоснабжения	нет	рядом	рядом	рядом	рядом
Значение корректировочного коэффициента		0,86	0,85	0,85	0,86
Наличие водоснабжения и канализации	нет	нет	есть	рядом	рядом
Значение корректировочного коэффициента			0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.		377	174	257	173
Переход к стоимости всего участка, руб.		1 376 871	729 832	1 377 715	720 335
Средствозащитная рыночная стоимость земельного участка, руб.			1 026 158		
Средствозащитная рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.			1 000 000		

Таблица 17

Земельный участок под кадастровым номером 66:30:0080301:112. Площадь 12564 кв.м

Элементы сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1 кв.м, руб.		453	413	384	180
Статус земли	Продано	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Значение корректировочного коэффициента на торговле		0,825	0,825	0,825	0,825
Цели использования и разрешенное использование	для использования в целях размещения и обслуживания объектов производственного назначения	под склад, авто-сервис, парковку, литейную металлобазу	ИЖС	под строительство заборов	для сельскохозяйственного назначения
Значение корректировочного коэффициента			0,97		1,86
Объем прав	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Значение корректировочного коэффициента		1 176		1 176	
Местоположение	Отдельно стоящий земельный участок в Курской области, г. Железнодорож. Промзона-2	Курская обл., г. Железнодорож. мкр. LML1	Курская обл., г. Железнодорож. ул. Работников	Курская обл. д. 1-я Мира	г. Курск, возле трассы М9
Значение корректировочного коэффициента	Район с развитой промышленностью	Район с развитой промышленностью	Район с развитой промышленностью	Поселок вблизи жилых застроек областного центра	Областной центр
Значение корректировочного коэффициента				0,92	0,71
Площадь, кв.м	12564	4066	1 000	4 422	25 331
Значение корректировочного коэффициента		0,81	0,6	0,85	
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Значение корректировочного коэффициента					
Наличие электроснабжения	есть	есть	есть	рядом	рядом
Значение корректировочного коэффициента					
Наличие газоснабжения	нет	рядом	рядом	рядом	рядом
Значение корректировочного коэффициента		0,86	0,85	0,85	0,86
Наличие водоснабжения и канализации	есть	нет	есть	рядом	рядом

Значение корректировочного коэффициента	1,13	1	.	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб	268	172	252	169
Переход к стоимости всего участка, руб	4 771 392	2 226 927	3 261 016	2 191 688
Средневзвешенная рыночная стоимость земельного участка, руб.		3 112 737		
Средневзвешенная рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		3 100 000		

Таким образом,

Рыночная стоимость земельного участка под кадастровым номером 46:30:000027:110 площадью 4188 кв.м составляет, округленно, 1 000 000 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка под кадастровым номером 46:30:000027:112 площадью 12964 кв.м в составе объектов оценки №№ 1-5 составляет, округленно, 3 100 000 рублей.

11.3 Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим ключевым элементом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит та цену, стоимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что цена объектов недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирования денежных потоков, которые собственнику, вероятно, будет генерировать в будущем период;
- пересчет будущих денежных потоков в текущую стоимость по подходящей капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяются техники капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования денежного потока предполагает определение ежегодных доходов за весь прогнозный период и остаточной стоимости (реверсии) на конец прогнозного периода.

Причем метод капитализации наиболее применим, если ожидаются стабильные денежные потоки или стабильные темпы прироста денежных потоков, например, когда объект готов к эксплуатации и имеет оптимальные рыночные параметры. Метод дисконтирования денежных потоков более универсальный, применяется, если ожидаются нестабильные денежные потоки, например, когда объект требует значительного ремонта, реконструкции, не завершено строительство, не выведен из зон, подлежит сносу и т.д.

Так как предполагается, что доход от сдачи в аренду будет достаточно постоянен, то оценщик применяет для определения рыночной стоимости доходным подходом метод капитализации.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода включает в себя:

1. Определение ставки арендной платы.
2. Определение потенциального валового дохода (ПВД).
3. Определение действительного валового дохода (ДВД).
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).
5. Определение ставки капитализации.
6. Расчет рыночной стоимости объекта.

Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации можно использовать для перевода потока будущих доходов от владения объектом в текущую стоимость данного объекта по формуле:

Стоимость об. = ЧОД/к,

где ЧОД – чистый операционный доход,

к – коэффициент капитализации.

В случае оценки недвижимости, ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Под риском понимается степень оправданности ожиданий будущих доходов.

Коэффициент капитализации состоит из нормы дохода (1 on) и нормы возврата (1 of). Если объект оценки является долгоживущим (свыше 70 лет), как в нашем случае, то коэффициент капитализации

цам разон норме дохода, поскольку норма возврата стремится к нулю.

В данном случае для определения ставки капитализации был использован метод кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется коэффициент за риск, компенсация за ликвидность, компенсация за инвестиционный менеджмент. Для начала мы должны определить безрисковую ставку.

Так как инвестирование в недвижимость является долгосрочным вложением, то в качестве безрисковой ставки принята долгосрочная ставка доходности по ОФЗ (срок до погашения 30 лет⁶), которая на 07.04.2022 составляет 11,93 % годовых. Информация о величине долгосрочных ставок ОФЗ представлена на сайте Центрального банка России www.cbr.ru. Копия соответствующей Интернет-страницы с сайта представлена в Приложении к Отчету.

Поправки на движения к объекту недвижимости подразделяются на систематические и несистематические риски.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице:

Таблица 18

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски										
1. Ухудшение общей экономической ситуации								1		
2. Увеличение числа konkurрующих объектов							x			
3. Изменение федерального и местного законодательства				1						
4. Бизнес-риски				x						
Несистематические риски										
5. Прерывание в интринсивные чрезвычайные ситуации			x							
6. Устаревший дизайн здания			x							
7. Неполучение арендных платежей										
8. Кризисные факторы	x									
9. Финансовые трудности	x									
10. Неправильное оформление документов	x									
Количество наблюдений	3	0	2	2	0	0	1	1	0	0
Взвешенный вес	3	0	6	8	0	0	7	8	0	0
Сумма							22			
Количество факторов							10			
Среднелинейное значение							3,2			

Также существуют поправки за риск, которые обычно рассматриваются, это компенсация за недостаточную ликвидность и компенсация за менеджмент. Компенсация за низкую ликвидность рассчитывается по формуле

$$K_{\text{л}} = I_{\text{б}} * N_{\text{лик.}}$$

где

$I_{\text{б}}$ – безрисковая ставка, которая принимается равной средней доходности ликвидных государственных ценных бумаг

$N_{\text{лик.}}$ – время экспозиции на рынке. Для объекта оценки срок экспозиции принят в диапазоне 3 - 9 месяцев. Для расчета принято среднее значение 6.

$$K_{\text{л}} = 11,93 * 6/12 = 5,97 \%$$

Премия за инвестиционный менеджмент (от 0% до 5%) возникает из вероятности невовремениго принятия ряда решений владельцем объекта (такие решения касаются имени владельца объекта и не затрагивают выражений операционного управления). Премия определена экспертно в размере 1%.

Таким образом, ставка капитализации составит 22,1 %.

⁶ Выбран максимальный срок из представленных в диапазоне (ОФЗ со сроком погашения более 15 лет считается долгосрочным).

Расчет ставки арендной платы

Доход от оцениваемых объектов недвижимости определяется на основе средней арендной платы, получаемой владельцами данного имущественного комплекса и сопоставимых объектов.

Оцениваемые помещения могут быть сданы по функциональному назначению (производственно-складское) на условиях соответствующего сегмента. Предполагается, что все объекты сдаются одному или нескольким разным арендаторам. Объекты могут быть сданы в аренду сроком как на один год, так и на несколько лет. После завершения срока первого контракта он либо продлевается, либо подписывается с новым арендатором.

В качестве объектов сравнения отбирались промышленно-складские здания и помещения на основании следующих критериев: назначение, местоположение, составные помещения, размер площади. Был проведен целый ряд независимых последовательных анализов. Произведенные корректировки основаны на рыночных данных, опросниках, исполняемых для оценки недвижимости, опросах консалтинговых компаний, изучающих рынок недвижимости, а также на интервью с экспертами в данной области.

Рынок аренды производственно-складских помещений в г. Железногорск не развит, в открытом доступе имеется крайне ограниченное количество предложений, поэтому в качестве аналогов берутся также предложения в областном центре (г. Курск) с последующей корректировкой на статус населенного пункта.

Были проанализированы имеющиеся на дату оценки предложения и сделки в аренду производственно-складских помещений и аналогичны аналоги, которые были расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости объектов оценки.

Все предложения актуальны на дату оценки.

Для расчета используются аналоги, представленные в таблице 19.

Таблица 19

№	Адрес	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб/кв.м.	Цена аренды за 1 кв. м, руб/мес.	Информация об объекте	Источники информации*
1	С/ЗС	Бульвар Обли-Железнодорожный, д. 171А	160	5000	150	Складовое помещение, 100 м ² . Счетная пометка под производство или склад. Площадь (10, 80 кв м, 200, 1300 кв м) территории окрестности 5 мин от города. *Дополнительно (тел. 89066345683) Сети связи – кабельное. Вводное, Контур-ввод и плановые мероприятия согласованы. Район закрытой территории. Стационар №571.	http://www.vito-priborostroy.nbfact-zhobozhordob/kompleksovye_kapitalnye_investitsionnye_kompleksnyye_rozrabotki_e_133_n_1604666998
2	Привлечение инвестиционных компаний	г. Курск ул. Зингелса 171А	133,7		100	Сдан в аренду помещением общей площадью 133,7 кв. м, расположенное в себе имеет помещения и производственные помещения. Каковы-либо услуги оказываются отапливая электроэнергия, электричество МРОТ предоставляется. ТБО. Вышла из дореволюционной эпохи. Улучшение: газоснабжение. Территория была кругом полностью застроена. Необходимо провести работы и доставку машин на территорию. *Дополнительно (тел. 8961906675). Встретиться. Состояние удовлетворительное	http://www.dvto-lytko.com/kompleksnaya_rozrabotka_investitsionnykh_kapitalnykh_investitsionnykh_kompleksnykh_investitsionnykh_rozrabotki_e_450_n_3114444
3	Свободного назначения (промышленные или складские) помещения	г. Курск ул. 2-я Рубинная 23	450	11000	251	Сданное помещение свободное назначение (производственное / складское) площадью 450 кв. м по цене 13000 руб. в месяц. Также сдается в аренду производственные помещения от 450 кв.м. до 5000 кв.м (240 кв.м), складские помещения от 500 кв.м. до 1000 кв.м. (260 кв.м.), офисные помещения от 50 кв.м. до 200 кв.м. Высота помещений от 2 м до 5,5 м. Все коммуникации, сторожевая территория, склад, выходы, доиспользование для арендаторов (причем наличие необходимого уровня работы, услуги специалистов, контроль доступа через проходные). Коммунальные услуги предоставляются по фактическому потреблению по адресу *Дополнительно (тел. 89611994663) Встретиться. Состояние удовлетворительное.	http://www.vito-priborostroy.nbfact-zhobozhordob/kompleksovye_kapitalnye_investitsionnye_kompleksnyye_rozrabotki_e_133_n_1604666998
4	Промышленное помещение	г. Курск пр-т Кухтинский (а/б/г)	230	40000	160	Сдан в аренду помещение 250 кв. м. Все коммуникации присутствуют (свет, вода, отопление). Аренда включает в себя аренду земельного участка, для производства работ, аренда и проката. Находится в районе Лыткалово в шаговой доступности от железнодорожного вокзала. *Дополнительно (тел. 89103409506) Состояние удовлетворительное. Встретиться.	http://www.vito-priborostroy.nbfact-zhobozhordob/kompleksovye_kapitalnye_investitsionnye_kompleksnyye_rozrabotki_e_133_n_1604666998
5	С/ЗС	г. Курск пр-т Бульвар 107	667		120	Предлагается в аренду склад, площадью 667 кв. м. ЛОКАЦИЯ: Вокзал, в центре города. Расположен рядом с микрорайоном и Норполем, т.е. М-2 Белгород-Москва. Хорошая отгрузка складского помещения; большие строения; склад новопостроенный, удобный подъезд и маневренность большого строения. Два подъездных пути. Закрытая, охраняемая территория склада. Для размещения склада. Из территории есть возможность приобрести тип для размещения складского комплекса. *Дополнительно (тел. 89103409506) Состояние удовлетворительное. Состояние удовлетворительное. Состояние удовлетворительное. Состояние удовлетворительное.	http://www.vito-priborostroy.nbfact-zhobozhordob/kompleksovye_kapitalnye_investitsionnye_kompleksnyye_rozrabotki_e_133_n_1604666998

*Копии страниц для загрузки, предоставляются в СЗС Искриэл. - в Дирекцию и на имя СЗС СЗС.
 **Состояние помещений и информация о них, полученная из интернета и по телефону (номер телефона указан в таблице).

После анализа характеристных объектов, принятых в качестве аналогов было принято решение относительно проведения корректировок.

Применение корректировок

Корректировка на уторгованные. По мнению экспертов, цены предложений на вторичном рынке, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли). Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на уторгованные, представленных в Справочнике оценщика недвижимости⁷ («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 324, таб. 227).

Для универсальных производственно-складских объектов на пективном рынке в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего среднее значение скидки на торг по средним ставкам составляет 13,2% (расширенный интервал 8,8% - 17,6%). Корректирующий коэффициент – 0,868.

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на статус населенного пункта, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 84, таб. 15 и стр. 81, таб. 12).

Среднее значение изменения арендных ставок производственно-складских объектов, расположенных в районных центрах с развитой промышленностью к таким же объектам в областном центре (для городов с населением до 500 тыс. человек), составляет 0,75. Корректирующий коэффициент 0,75.

Для каждого члена аналога для соответствующих объектов скидки значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 20-23.

Корректировка на местоположение в пределах города

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на местоположение в пределах города, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 124, таб. 39 и стр. 116, таб. 31).

Среднее значение отношения арендных ставок производственно-складских объектов, расположенных в променах в черте города к таким же объектам в центре (для городов с населением до 500 тыс. человек), составляет 0,70.

Среднее значение отношения арендных ставок производственно-складских объектов, расположенных в центрах деловой активности к таким же объектам в центре (для городов с населением до 500 тыс. человек), составляет 0,91. Среднее значение отношения арендных ставок производственно-складских объектов расположенных в променах в черте города к таким же объектам в центрах деловой активности, составит: $0,70 / 0,91 = 0,77$. Корректирующий коэффициент 0,77.

Среднее значение отношения арендных ставок производственно-складских объектов, расположенных в зонах автомагистралей к таким же объектам в центре (для городов с населением до 500 тыс. человек), составляет 0,78. Среднее значение отношения арендных ставок производственно-складских объектов расположенных в променах в черте города к таким же объектам в зонах автомагистралей, составит: $0,70 / 0,78 = 0,90$. Корректирующий коэффициент 0,90.

Для каждого члена аналога значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 20-23.

Корректировка на масштаб проведена для тех аналогов, характеристки которых не совпадают с объектами оценки по критерию масштаба.

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на масштабность, рассчитанных по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией

⁷ Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Айфаров, А. и Новикова, «Приватный центр метаинформационного обеспечения оценки, 2022

Лейфера Л.А. (представлена формула для расчета корректирующего коэффициента на масштабность).

Корректировочный коэффициент рассчитывается по формуле $K = (S_{\text{об}}/S_{\text{ан}})^k$, где
 K – корректировочный коэффициент на масштабность;
 $S_{\text{об}}$ – площадь объекта;
 $S_{\text{ан}}$ – площадь аналога;
 k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для производственно-складской недвижимости определен на основе данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 144, таб. 55), и составляет 0,133.

Для каждого аналога для соответствующих объектов оценки корректировочные коэффициенты представлены в таблицах 20-23.

Корректировка на тип объекта (встроенное / отдельностоящее)

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на тип объекта, представленных в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 176, таб. 70).

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке отдельно стоящего объекта в городах с населением менее 500 тыс. человек составляет 0,91, Обратный коэффициент 1,10. Корректирующий коэффициент 1,10

Для каждого аналога для соответствующих объектов оценки корректировочные коэффициенты представлены в таблицах 20-23.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на этаж расположения, представленных в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 192, таб. 106).

Отношение удельной арендной ставки помещения в надземной части здания к удельной арендной ставке помещения в подземной части здания в городах с населением менее 500 тыс. человек составляет 1,16, Обратный коэффициент 0,86.

Корректировка проведена в отношении аналогов, выбранных для объекта оценки: «Капелла» цех УППК под кадастровым номером 46:30:008050:1164, площадь 812,8 кв.м, поскольку объект состоит из помещений на 1 этаже – 50 % и в подземном этаже – 50 %. Все аналоги расположены в наземных этажах. Корректирующий коэффициент рассчитан следующим образом: $k = 1 * 0,5 + 0,86 * 0,5 = 0,93$

В отношении аналогов, выбранных для остальных объектов оценки, корректировке не проводилась. Все объекты соответствуют объектам оценки по указанному критерию.

Корректировка на наличие/отсутствие отопления

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на наличие/отсутствие отопления, представленных в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 179, таб. 74).

Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого помещения к удельной арендной ставке отапливаемого объекта в городах с населением менее 500 тыс. человек составляет 0,74, Обратный коэффициент 1,35.

Объекты оценки № 1-3 являются отапливаемыми зданиями. Корректирующий коэффициент на наличие/отсутствие отопления для неотапливаемых аналогов составляет 1,35.

Объект оценки № 5 является неотапливаемым зданием. Корректирующий коэффициент для имеющих отопление аналогов составляет 0,74.

Для каждого аналога, выбранного для соответствующих объектов оценки, значения корректирующих коэффициентов представлены в таблицах 20-23.

Корректировка на наличие/отсутствие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

Корректировки применены с применением корректирующих коэффициентов на наличие/отсутствие холодильных ям, представленных в Справочнике оценки недвижимости - 2021 под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 195, таб. 112).

Отношение удельной арендной ставки помещения, обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке объекта без ГПМ в городах с населением менее 500 тыс. человек составляет 0,91. Обратный коэффициент 1,10. Корректирующий коэффициент 1,1.

Корректировка проведена в отношении аналогов, выбранных для объекта оценки № 1 «Одноэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м, которое в отличие от объекта оценки не имеет ГПМ. Для каждого аналога корректировочные коэффициенты представлены в таблице 20.

В отношении аналогов для остальных объектов оценки корректировка не проводилась. Все аналоги соответствуют объектам оценки по указанному критерию.

Корректировка по составные объекты проведена только для тех аналогов, состояние которых отличается от состояния объектов оценки.

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на составные, представленных в Справочнике оценки недвижимости - 2021 под ред. Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 219, таб. 152).

Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии в городах с населением менее 500 тыс. человек составляет 1,22. Обратный коэффициент 0,82. Корректирующий коэффициент 0,82

Для каждого аналога корректировочные коэффициенты представлены в таблицах 20-23.

Корректировка на состав арендной ставки

Для расчета рыночной стоимости всех объектов оценки применяется арендная ставка без учета коммунальных платежей. Корректировка не проводилась, так как из всех аналогов арендная ставка представлена без учета коммунальных платежей.

Другие корректировки не проводились, так как зависимости ставки аренды от других характеристик не выявлено.

Все ставки арендной платы приведены в рублях с НДС.

Таблица 20

Одноэтажное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м						
Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена аренды (ставка арендной платы) руб./кв.м		150	100	251	160	120
Статус цен	Слева в аренду	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на состояние		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Местоположение	Курская область, г. Железногорск, Промплощадка-2	Курская обл., г. Железногорск, ул.	г. Курск, ул.Энгельса в.171А	г. Курск, ул.2-я Рабочая 23	г. Курск, пр-т Кулакова 146Бн1	г. Курск, пр-т Кулакова 137
Статус населенного пункта	Район с развитой промышленностью	Район с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Показатель на статус населенного пункта		1	0,75	0,75	0,75	0,75
Район города	Промзона в черте города	Район автоматизации	Промзона в черте города	Центр деловой активности	Промзона в черте города	Промзона в черте города
Показатель на район города		0,90	1	0,77	1	1
Площадь, кв.м	1619,9	100	133,7	450	250	667
Показатель на мас-		0,69	0,72	0,84	0,78	0,89

Одноэтажное кирпичное здание под кадастровым номером 46:30:00009:92, площадь 1619,9 кв.м						
Показатели шкалы	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помеще- ние	Встроенное помеще- ние	Встроенное помеще- ние	Встроенное помеще- ние	Отдельно стоящее здание
Поправки на тип объекта		1,1	1,1	1,1	1,1	1
Этаж расположен	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Наличие подвала	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Поправка на наличие подвала						1,35
Наличие грузоподъ- емных механизмов	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие ГПМ		1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Состояние	Удовлетворитель- ное	Хорошее	Удовлетви- тельное	Удовлетви- тельное	Удовлетви- тельное	Удовлетви- тельное
Корректировка на состояние		0,82				
Состав арендной ставки	Не включает в се- бя коммунальные услуги электриче- ства	Коммунальные расходы оплачи- ваются отдельно	Комму- нальные расходы оплачива- ются от- дельно	Комму- нальные расходы оплачива- ются от- дельно	Коммуналь- ные расходы оплачивают- ся отдельно	Комму- нальные расходы оплачива- ются от- дельно
Корректировка на состав арендной ставки						
Скорректированное значение ставки, руб.		30	57	128	98	101
Средневзвешенная ставка аренды, руб.				93,25		
Арендная ставка без учета НДС, руб.				77,71		

Таблица 21

Коммерческий цех УПТК под кадастровым номером 46:30:00009:1164, площадь 812,8 кв.м						
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена аренды (ставка аренды) за кв.м руб./кв.м		150	100	251	160	120
Статус земли	С/х и аренда	Предложение	Предложе- ние	Предложе- ние	Предложение	Предложе- ние
Корректировка на усло- вания		0,868	0,868	0,853	0,868	0,868
Местоположение	Курская область, г. Железнодорож, Промышленная-2	Курская обл., г. Железно- горск, ул.	г. Курск, ул. Октябрь- ская 172А	г. Курск, ул. 2-я Ре- волюции 23	г. Курск, пр-т Кулакова 146Бн1	г. Курск, пр-т Кула- кова 137
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышлен- ностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на статус на- селенного пункта			0,75	0,75	0,75	0,75
Район города	Промышлен в черте города	Район авто- магистрали	Промышлен в черте горо- да	Центр го- родской территории	Промышлен в черте города	Промышлен в черте горо- да
Поправка на район го- рода		0,90		0,77		
Площадь, кв.м	812,8	100	133,7	450	250	667
Поправка на масштаб- ность		0,76	0,77	0,92	0,85	0,97
Тип объекта	Отдельно стоящее	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Отдельно

Коллерный диск УИТК под кадастровым номером 46:30:000650:1164, площадь 812,8 кв.м

Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	здание	помещение	помещение	помещение	помещение	столешка здание
Поправка на тип объекта в Элемент размещения	Наземный - 50 % подземный - 50 %	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
		0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Наличие отделки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Поправка на наличие столешки		1	1	1	1	1,35
Наличие функциональных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие ГИМ		1	1	1	1	1
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние		0,82	1	1	1	1
Степень арендной ставки	Не включает оплату коммунальных услуг и электричества	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Корректировка на состав арендной ставки		1	1	1	1	1
Скорректированное значение ставки, руб.		74	52	119	91	90
Среднезаявленная ставка аренды, руб.				86,41		
Арендная ставка без учета НДС, руб.				72,01		

Таблица 22

Промышлен под кадастровым номером 46:30:000650:1168, площадь 36 кв.м

Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена аренды (ставка арендной платы) руб./кв.м		150	100	251	160	120
Статус цены	Связь в аренду	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на утратившие		0,868	1,068	0,668	0,868	0,868
Местоположение	Курские область, г. Железнодорож. Пром. площадка-2	Курская обл., г. Железнодорож., ул.	г. Курск, ул. Энгельса н 171А	г. Курск, ул.2-я Рабочая 21	г. Курск, пр-т Куликовский 146/се1	г. Курск, пр-т Куликовский 16?
Статус нежилого пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на статус нежилого пункта		1	0,78	0,75	0,75	0,75
Район города	Примыслие в черте города	Район автомагистрали	Примыслие в черте города	Центр деловой активности	Промышлен в черте города	Примыслие в черте города
Поправка на район города		0,90	1	0,77	1	1
Площадь кв.м	36	100	133,7	450	250	657
Поправка на масштабность		1,15	1,19	1,40	1,29	1,17
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание
Поправка на тип объекта		1,1	1,1	1,1	1,1	1
Этаж размещения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный

Проездная под калитриным номером 46:30:00050:1168, площадь 36 кв.м						
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие ограждения	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Потолок на напольном уровне						1,35
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Ползавод на площадке ГИМ						
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на стоимость		0,82				
Состав арендной ставки	Не включает оплату коммунальных услуг и электричества	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Корректировка на состав арендной ставки						
Скорректированное значение ставки, руб.		121	85	194	148	153
Средневзвешенная ставка аренды, руб.				140,65		
Арендная ставка без учета НДС, руб.				117,20		

Таблица 23

Жилородный этаж под надстроеным номером 46:30:00050:1176, площадь 73,4 кв.м						
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена аренды (ставка арендной платы) руб./кв.м		130	100	251	160	133
Статус цены	Сдача в аренду	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Коррек. цены на торговые		0,358	0,853	0,868	0,868	0,868
Местоположение	Курск область, г. Железногорск, Промплощадка-2	Курск обл., г. Железногорск, ул.	г. Курск, ул. Звездная 171А	г. Курск, ул. Звездная 22	г. Курск, пр-т Кулакова 146Бк1	г. Курск, пр-т Кулакова 107
Статус застроенности здания	Район с развитой промышленностью	Район с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на статус застроенности здания		1	0,75	0,75	0,75	0,75
Район города	Промзона в черте города	Район автомагистрали	Промзона в черте города	Центр деловой активности	Промзона в черте города	Промзона в черте города
Поправка на район города		0,93	1	0,77	1	1
Площадь, кв.м	73,4	100	133,7	450	350	667
Поправка на масштабность		1,04	1,08	1,27	1,18	1,34
Тип объекта	Оффисный бизнес-парк	Вспомогательное помещение	Вспомогательное помещение	Вспомогательное помещение	Вспомогательное помещение	Отдельно стоящее здание
Поправка на тип объекта		1,1	1,1	1,1	1,1	1
Этаж размещения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
		1	1	1	1	1
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Поправка на наличие отопления		0,74	0,74	0,74	0,74	1
Наличие грузоподъем-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Квартальный состав под кадастровым номером 46:30:00030:1178, площадью 73,4 кв.м						
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
УСЛ. МЕХАНИЗМЫ						
Цепная за цепочка ГЦМ		1	1	1	1	1
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка НДС по ставкам		0,82	1	1	1	1
Соглас арендной ставки	Не включает: коммунальные услуги и электричество	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Корректировка на состав арендной ставки		1	1	1	1	1
Скорректированное значение ставки, руб.		81	57	130	100	163
Средневзвешенная ставка аренды, руб.		94,69				
Арендная ставка без учета НДС, руб.		76,91				

Анализ дохода и расходов

Потенциальный валовый доход – доход, который можно получить от недвижимости без учета всех потерь и расходов. Он определяется путем умножения площади помещения на ставки аренды.

Для расчета ПВД были выбраны соответствующие арендные ставки. Осуществляемые объекты могут использоваться как производственно-складские объекты.

ПВД для оцениваемых помещений рассчитывался по арендным ставкам, соответствующим назначению объектов.

Действительный валовый доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода скидок на недозагрузку, простой и недополучение платежей.

Коэффициент потерь от недозагрузки

В условиях сложной экономической ситуации некоторое количество площадей будет недозагружено.

Для производственно-складских объектов коэффициент загрузки принят по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. («Производственно-складская недвижимость и основные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 38, таб. 10). Процент недозагрузки на неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов составляет 22,3 %. Таким образом, коэффициент потерь от недозагрузки составит 0,777.

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению).

Расходы. Периодические расходы для нормальной функционирования объекта и осуществления доходов называются операционными расходами, которые принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение и резервы.

К условно-постоянным расходам, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта, как правило, относят налоги на имущество, плату за землю, некоторые эксплуатационные расходы, стрихонку пенсионных фондов.

Налог на имущество для юридических лиц составляет 2,2 % от среднегодовой балансовой стоимости основных средств. Расчет налога на имущество произведен на основании сведений Заказчика об остаточной балансовой стоимости и суммах амортизации объектов. Расчет суммы налога на имущество представлен в таблице.

Таблица 24

Объект оценки	Первоначальная балансовая стоимость объекта, руб.	Остаточная балансовая стоимость объекта на 01.06.2021	Сумма амортизации на 2021 г.	Остаточная балансовая стоимость на 01.04.2022, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.04.2023, руб.	Среднегодовая стоимость, руб.	Ставка налога, %	Годовой налог на имущество, руб.
Одноквартирное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000050:92, площадь 1619,9 кв.м	220116,00	191618,51	2292,81	130690,41	105176,59	116933,55	2,2	2572,54
Коллерный цех УПТК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадь 812,8 кв.м	9789,00	7423,18	81,58	6607,28	5028,42	6117,9	2,2	134,99
Проходная под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 36 кв.м	26126,00	19812,12	217,72	17654,92	15022,28	16328,6	2,2	359,23
Кислородный склад под кадастровым номером 46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м	21182,00	16062,92	176,52	14897,72	12179,48	13238,6	2,2	291,25

Согласно Средне-расчету о налоге на земли на 2021 год, представленной Заказчиком, сумма налога за земельный участок под кадастровым № 46:30:000027:112 за 2021 год составляет 80421 руб. (см. в Приложении к отчету). Для расчета принята сумма налога за 2021 г.

Общая площадь зарегистрированных в соответствии с законодательством РФ зданий, расположенных на участке и приходящихся на указанную сумму затрат по оплате налога на землю, составляет 3356 кв.м, в том числе:

- Одноквартирное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000050:92, площадь 1619,9 кв.м
- Коллерный цех УПТК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадь 812,8 кв.м
- Проходная под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 36 кв.м
- Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м
- Кислородный склад под кадастровым номером 46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м

Таким образом, на 1 кв.м помещений приходится затрат по налогу на землю:

$$80421 / 3356 = 23,96 \text{ руб.}$$

Постоянно расходы по налогу на землю, приходящиеся на каждый объект оценки, рассчитаны в таблице 25.

Таблица 25

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Сумма налога на землю, приходящаяся на 1 кв.м здания, руб.	Сумма налога на землю, среднегодовая на объект оценки, руб.
Одноквартирное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000050:92, площадь 1619,9 кв.м	1619,9	23,96	38818,21
Коллерный цех УПТК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадь 812,8 кв.м	812,8	23,96	19477,41
Проходная под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 36 кв.м	36	23,96	862,68
Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,9 кв.м	813,9	23,96	19505,77
Кислородный склад под кадастровым номером	73,4	23,96	1758,91

46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м		
ИТОГО:	3 356,00	90 411,00

Постоянные расходы рассчитаны в таблице.

Таблица 26

Расчет постоянных расходов			
Наименование объекта оценки	Сумма налога на имущество, руб.	Сумма налога на землю, руб.	Условно-постоянные расходы, руб. в год
Одноквартирное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м	2572,54	38 818,23	41 391
Коллерный цех УЛИК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадь 312,8 кв.м	134,59	19 477,41	19 612
Предшкола под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 36 кв.м	359,23	862,68	1 222
Кислородная скважина под кадастровым номером 46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м	291,25	1 758,91	2 050

К условно-переменным относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно переменными расходами – это коммунальные платежи, расходы на уборку и содержание территории и т.п.

Тип или ставка аренды рассчитывается с учетом условий «чистого» договора (оплата коммунальных услуг не включена в ставку аренды), то условно-переменные расходы приняты равными 0.

Расходы на управление объектом.

Исключением этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным капиталом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды списывается на непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

На столичном рынке недвижимости не принято привлекать для этого специализированные (трастовые) фирмы. Однако для управления крупным объектом недвижимости целесообразно нанять управляющего. По затратам на управление объектом оценивания (включают зарплату управляющего (и его "команды").

Расходы на управление недвижимостью приняты в размере 2% от ДВД в год

К расходам на замещение относят расходы, которые имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году. Обычно, это быстрознаходящиеся компоненты улучшения, первоначальные компоненты здания.

Собственник оцениваемых объектов находится в процедуре банкротства, расходы на замещение и затраты на реконструкцию не предусматриваются. Расходы на замещение и затраты на реконструкцию приняты равными нулю.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом.

Расчеты рыночной стоимости недвижимости представлены в таблицах 27-30.

Таблица 27

Одноквартирное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м, расположенное на земельном участке по кадастровым номером 46:30:000027:112.	
Среднеарифметическая ставка аренды, руб.	77,71
Площадь оцениваемых помещений, кв.м	1619,9
ЧВД, руб.	1 510 599
Коэффициент учета затрат от износа/аренды	0,777
ЧВД, руб.	1 173 735
Условно-постоянные расходы, руб.	41 391
Переменные расходы, руб.	0
Расходы на управление, руб.	23 475
ЧВД, руб.	1 150 270
Ставка капитализации	22,1

Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	5 017 511
Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	6 021 014

Таблица 28

Коллерный цех УИТМ под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 812,8 кв.м	
Средневзвешенная ставка аренды, руб.	72,01
Площадь сдаваемых помещений, кв.м	812,8
ПВД, руб.	702 375
Коэффициент учета потерь от износа груза	0,777
ПВД, руб.	545 745
Постоянные расходы, руб.	19 612
Переменные расходы, руб.	0
Расходы на управление, руб.	0 915
ЧОД, руб.	545 218
Ставка капитализации	22,1
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	2 331 305
Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	2 797 867

Таблица 29

Пролодия под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 36 кв.м	
Средневзвешенная ставка аренды, руб.	117,21
Площадь сдаваемых помещений, кв.м	36
ПВД, руб.	50 634
Коэффициент учета потерь от износа груза	0,777
ПВД, руб.	39 343
Постоянные расходы, руб.	1 222
Переменные расходы, руб.	0
Расходы на управление, руб.	787
ЧОД, руб.	37 334
Ставка капитализации	22,1
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	168 932
Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	202 719

Таблица 30

Кислородный склад под кадастровым номером 46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м	
Средневзвешенная ставка аренды, руб.	78,91
Площадь сдаваемых помещений, кв.м	73,4
ПВД, руб.	57 965
Коэффициент учета потерь от износа груза	0,777
ПВД, руб.	51 065
Постоянные расходы, руб.	2 056
Переменные расходы, руб.	0
Расходы на управление, руб.	1 086
ЧОД, руб.	50 875
Ставка капитализации	22,1
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	230 304
Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	276 245

11.4. Согласование результатов.

Стоимость объектов оценки была определена сравнительным и доходным подходами при невозможности нецелесообразности затратного подхода. С применением этих подходов были получены следующие результаты, представленные ниже в таблице 31.

Определение весовых коэффициентов.

Для наиболее полного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты указывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов

оптики, присутствует в итоговой величина рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом ценой оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Сравнительный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает приближенные оцениваемые недвижимому имуществу на рынке. Данный подход учитывает конъюнктурные колебания и стоимость денег, а также специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, площадь и т.п. При согласовании результатов сравнительному подходу присвоен удельный вес 0,5.

Доходный подход является доказательным для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (ежедневной) стоимости прав на будущие доходы, для отражения возможности получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта, так как осведомленный покупатель, действующий на рынке, скорее согласится заплатить за право приносить будущих доходов, чем компенсировать владельцу затраты, понесенные при создании объекта недвижимости. Оценщиком доходному подходу присваивается удельный вес равный 0,5.

Стоимость объектов, рассчитанная только в рамках одного подхода, в случае, если применены других подходов невозможно, считается рыночной стоимостью этого объекта.

Весовой коэффициент для объектов оценки, стоимость которых была рассчитана только в рамках сравнительного подхода, равен 1.

В результате расчетов в таблице представлены следующие согласованные стоимости:

Согласованные результаты

Таблица 31

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в затратном подходе, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость в сравнительном подходе, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость в доходном подходе, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная рыночная стоимость, руб.
Общедоступное нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:92, площадь 1619,9 кв.м, расположенное на земельном участке под кадастровым номером 46:30:00027:112.	Не использовался	0	7 925 785	0,5	6 021 014	0,5	6 973 399
Капитальный дом УТТК под кадастровым номером 46:30:00030:1184, площадь 812,5 кв.м, расположенное на земельном участке под кадастровым номером 46:30:00027:112.	Не использовался	0	4 444 451	0,5	2 797 567	0,5	3 621 009
Проездная под кадастровым номером 46:30:00050:1168, площадь 36 кв.м, расположенное на земельном участке под кадастровым номером 46:30:00027:112.	Не использовался	0	351 594	0,5	202 719	0,5	277 157
Склад под кадастровым номером 46:30:00050:1172, площадь 813,9 кв.м, расположенное на земельном участке под кадастровым номером 46:30:00027:112.	Не использовался	0	2 093 461	0	Не использовался	0	2 093 461
Кислородный склад под кадастровым номером 46:30:00050:1178, площадь 73,4 кв.м, расположенное на земельном участке под кадастровым номером 46:30:00027:112.	Не использовался	0	482 705	0,5	276 245	0,5	379 475
Земельный участок под кадастровым номером 46:30:00027:110. Площадь 4188 кв.м	Не использовался	0	1 025 188	1	Не использовался	0	1 025 188

12. ВЫВОДЫ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки представлена в таблице.

Таблица 32

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	В том числе рыночная стоимость земельного участка по кадастровому номеру 46:30:000027:112
1	Одностороннее нежилое здание под кадастровым номером 46:30:000009:02, площадь 1619,9 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112	6 978 399	7 000 000	3 100 000
2	Котельная цех ЭТТК под кадастровым номером 46:30:000050:1164, площадь 812,6 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112	1 621 000	3 600 000	
3	Проездная под кадастровым номером 46:30:000050:1168, площадь 36 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112	177 157	280 000	
4	Склад под кадастровым номером 46:30:000050:1172, площадь 813,5 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112	1 093 461	2 100 000	
5	Хлороформный склад под кадастровым номером 46:30:000050:1178, площадь 73,4 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 46:30:000027:112	379 475	390 000	
6	Земельный участок под кадастровым номером 46:30:000027:110. Площадь 4189 кв.м	1 026 186	1 000 000	
ИТОГО:			14 360 000	

Итак, на основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что наиболее вероятное значение рыночной стоимости строений (объектов оценки №№ 1-5), принадлежащих ЗАО «Электрод», по состоянию на 06 апреля 2022 года составляет, округленно:

13 360 000 (Тринадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей

в том числе, рыночная стоимость земельного участка под кадастровым номером 46:30:000027:112 составляет, округленно: **3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей.**

Наиболее вероятное значение рыночной стоимости земельного участка под кадастровым номером 46:30:000027:110 (объекта оценки № 6), принадлежащего ЗАО «Электрод», по состоянию на 06 апреля 2022 года составляет, округленно:

1 000 000 (Один миллион) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Директор ООО «Синергия»

Оценщик

В.Р. Дулатова

В.Р. Дулатова

Ю.В. Сысоева

13. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

Исполнители настоящего Отчета имеют профессиональное образование в области оценки и являются надлежащими профессиональными оценщиками. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщиков мнением заявляем, что:

- изложенные в данном отчете факты достоверны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, вынесенные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными мнениями и выводами;
- оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в объекте собственности, являющемся предметом исследования в данном отчете;
- оценщики не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщиков ни в какой степени не ставилось в зависимость от результатов оценки, не связано с предварительным согласованием заранее определенной стоимости, или тенденцией в определенную стоимость в пользу Заказчика или его клиента, с достигшим через его оговоренного результата;
- членские ни наценку не основывалось на требования определения минимальной, максимальной или оговоренной стоимости;
- оценщики являются полностью независимыми от Заказчика;

- настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299 и ФСО № 7, утвержденного Приказом МЭР РФ от 25.09.2014г. № 611; Стандартом НИ «Саморегулируемая организация ассоциация российских магистров оценки» СТО АРМО 1 01 2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимой недвижимости», а также в соответствии с «Кодексом профессиональной этики оценщиков» – членом «Саморегулируемая организация ассоциация российских магистров оценки» от 12.02.2006 №1;

оживаемая рыночная стоимость объектов признана действительной на дату проведения оценки выражена в рублях в соответствии с требованиями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности».

Профессиональная ответственность оценщиков и ООО «Смелгия» застрахована (см. Приложение).

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, утверждённые Приказами МЭРТ РФ №№ 297, 298, 299 от 20.05.2001 г. и ФСО № 7, утверждённый Приказом МЭР № 611 от 25.09.2014г.
4. Стандарт НИ «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01.2008 «Требования и отчету об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости»
5. Аналитические материалы с сайта «Минэкономразвития РФ»: www.economy.gov.ru
6. Аналитические материалы с сайта Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области:
[https://kurskstat.gks.ru/storage/mediabank/duk/id_02\(1\).pdf](https://kurskstat.gks.ru/storage/mediabank/duk/id_02(1).pdf).
7. Информационные и аналитические материалы с сайтов:
 - <https://bankiros.ru/news/zilva-kommerceskaya-zagorodnaya-zarubeznaya-clo-zdat-ot-rynka-nedvizimosti-v-2022-godu-8707>,
 - <https://rossaprimavera.ru/news/16052833/>,
 - <https://123ru.net/ekaterinburg/388051359/>,
 - <https://expert.ru/2022/03/2/anal-rossijskije-sanktsii-nachinnyut-bit-po-mirovoy-ekovov-ike/>,
 - <https://www.sial.ru/stat-rynok-kommerceskoj-nedvizhnosti-so-sderzhanym-optimizmom-smotrit-v-2022-j-322679/>,
 - [https://www.ebre.ru/ru-ru/about-e-bre/media-center/2021-results](https://www.novostroy.ru/articles/makros/tri-rossijskikh-krizisa-i-snet-ertyy-na-podkhode-vspominaem-cto-bylo-s-ryakom-nedvizhnosti-v-yezheletye-vsemena,
• <a href=),
 - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cen-02-2022.pdf>,
 - <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/6221c285b7947821fa7a5e2>,
 - https://newtella.ru/business/rynok_kommercheskoj_nedvizhnosti_hogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/,
 - <https://iz.ru/136155/2022-04-06/analiki-nazvali-glavnye-vyzovy-dlia-ekonomiki-rossii>,
 - <https://www.nik.ru/business/2022/03/20/rossijskaya-ekonomika-gotovyat-k-strukturnoy-perestrojke.html>,
 - <https://www.rbc.ru/newspaper/2022/03/15/622f1469a79475a8293bce>,
 - <https://tvr.ru/vr-sostaniy-plobsd/Goroda/Kursk.pdf?ysclid=1ezh09qq8>,
 - <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-senariya-dlya-riuka-nedvizhnosti/>
 - <https://www.avito.ru>, <https://kursk.siam.ru/>, <https://kursk.mote.ru/>
8. Справочник оценки недвижимости – 2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, «Приволжский центр недвижимого и информационного обеспечения оценки», 2021 г.
9. Справочник оценки недвижимости – 2020 «Земельные участки» Части 1 и 2, под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, «Приволжский центр недвижимого и информационного обеспечения оценки», 2020 г.
10. Д. Фридкин, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости М. «Дело Лтд», 1995г.
11. Оценка бизнеса. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., «Финансы и статистика», 2004г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие под ред. В.Н. Зврубина и Рутгайзера В.М., М., Дело, 1998 (<http://www.biblioteka.ru/biznes-8/56.htm>)
13. А.В. Кяминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости». М., «МАОК», 2004г.
14. Мелькумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
16. Материалы семинара по оценке стоимости земельных участков. Ноябрь 2009 – Организатор НП АРМО, лектор Сафонов Ю.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости – 1 л.
- Выписка из ЕИРН с характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458269114 (копия) – 4 л.
- Выписка из ЕИРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458126466 (копия) – 4 л.
- Выписка из ЕИРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458185370 (копия) – 4 л.
- Выписка из ЕИРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458174259 (копия) – 4 л.
- Выписка из ЕИРН о характеристиках объекта недвижимости от 31.03.2022 № 99/2022/458290865 (копия) – 4 л.
- Выписка из ЕИРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458214008 (копия) – 4 л.
- Выписка из ЕИРН о характеристиках объекта недвижимости от 30.03.2022 № 99/2022/458125025 (копия) – 4 л.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 46 АГ № 060754 от 23.03.2007 (копия) – 1 л.
- Свидетельство о государственной регистрации права 46 АД 068221 от 06.07.2008 (копия) – 1 л.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 46 АГ № 060755 от 23.03.2007 (копия) – 1 л.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 46 АГ № 060756 от 23.03.2007 (копия) – 1 л.
- Свидетельство о государственной регистрации права 46 АЖ 070577 от 29.12.2009 (копия) – 1 л.
- Акт осмотра объектов недвижимости (копия) – 2 л.
- Справка-расчет амортизации за Июнь 2021 г. (копия) – 1 л.
- Справка-расчет земельного налога за 2021 г. (копия) – 1 л.
- Справка Заказчика (копия) – 1 л.
- Копии интернет-страниц с информацией об аналогах – 16 л.
- Копии интернет-страниц с информацией с сайтов ГКО-ОФБ – 1 л.
- Фотомастерские – 19 л.
- Документы эскизов (копия) – 8 листов.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Таблица 33

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ, %
Отличный	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект по среднему уровню эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требуемый ремонт объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требуемый ремонт объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизированной стоимости	80 - 100