



Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесечном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года.

При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в I кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в I кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте).

Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в I кв18.

«Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.

Рынок труда

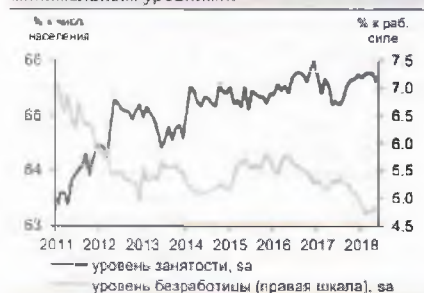
В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов.

На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев околонулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в феврале–апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс. человек (-0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8 % SA от рабочей силы).

Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. В условиях роста экономической активности численность рабочей силы остается достаточно стабильной, спрос на трудовые ресурсы обеспечивается за счет перераспределения безработных и занятых в экономике. Общий тренд на сокращение численности безработных наблюдается с середины 2016 года, когда началось восстановление экономики после рецессии 2015–начала 2016 года. За последние 24 месяца число безработных снизилось в общей сложности на 0,7 млн. человек, или на 16 %.

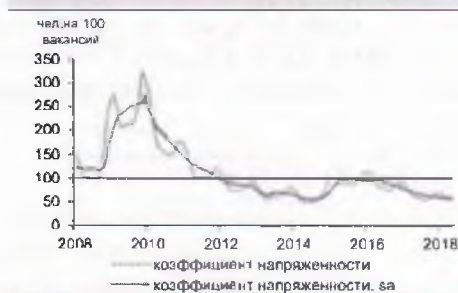
Наличие ограничений на рынке труда подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения.

Рис. 13. Безработица близка к исторически минимальным уровням...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. ... что соответствует данным государственных служб занятости



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

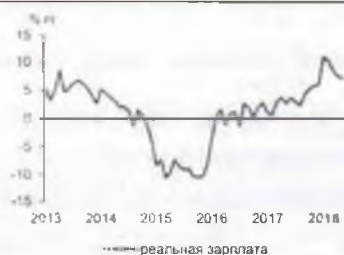


Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18). Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года.

Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в апреле составил 8,1% г/г (в 1кв18 – 10,2 % г/г) и по-прежнему существенно превышает инфляцию, что обеспечивает увеличение оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

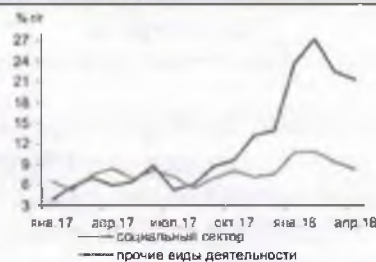
В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 мая был доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения за 2кв17 (11163 рублей).

Рис. 15. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России. Май 2018 г. – оценка Росстата

Рис. 16. ... на фоне активного роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в мае продолжил увеличиваться. На конец месяца его значение выросло до 3,6 трлн. рублей по сравнению с 3,4 трлн. руб. по состоянию на 28 апреля, а среднемесячный уровень достиг 3,9 трлн. рублей (в апреле – 3,6 трлн. рублей). Основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+344 млрд. руб. в мае). Кроме того, с середины месяца наблюдалось сезонное сокращение объема наличных денег в обращении. Расширение профицита ликвидности в мае было поглощено за счет выпуска Банком России купонных облигаций, объем которых в портфелях банков за месяц вырос на 163 млрд. рублей.

Процентные ставки по банковским операциям в апреле продолжили равномерное снижение. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года в апреле достигли 5,8 % (по сравнению с 6,2 % в марте и 6,4 % в среднем за 1кв18). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизились до 8,5 % (9,2 % в марте, 9,0 % в 1кв18). Стоимость потребительских кредитов также идет вниз, при этом опережающее снижение ставок наблюдается в краткосрочном сегменте розничного рынка.

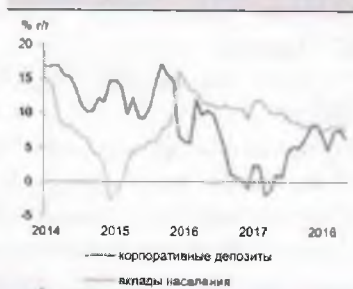


Рис. 17. Тренд на снижение процентных ставок сохраняется



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 18. Депозиты населения устойчиво растут



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

После снижения ставок в общей сложности на 50 б.п. с начала года Банк России в апреле приостановил смягчение денежно-кредитной политики. На заседании 15 июня ключевая ставка также была сохранена на неизменном уровне. При этом в пресс-релизе и в ходе прессконференции по итогам июньского заседания регулятор дал сигнал о том, что дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики более вероятно в 2019 году.

Переоценка рынком потенциала снижения ключевой ставки после июньского заседания Банка России привела к новой волне роста доходностей ОФЗ. Дополнительное давление на рынок рублевого госдолга оказывала сохраняющаяся волатильность на глобальных финансовых рынках, а также решение ФРС США о повышении ставки, принятое на заседании 12–13 июня (см. раздел «Глобальная экономика»). В результате средняя доходность 10-летних ОФЗ выросла до 7,60 % в июне 12 с 7,33 % в мае и 7,29 % в апреле.

Банковские депозиты остаются в зоне устойчивого роста. Депозиты физических лиц продолжают уверенно расти (7,7 % г/г в мае после 8,2 % г/г в апреле, с начала года – 8,0 % г/г). Корпоративные депозиты также демонстрируют положительную, хотя и более волатильную динамику.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами

В мае рост кредитного портфеля составил 6,7%13 г/г по сравнению с 7,1% г/г13 в апреле. При этом в сегменте корпоративного и розничного банковского кредитования наблюдаются разнонаправленные тенденции.

Рост задолженности по кредитам компаниям в мае продолжил замедляться – до 2,6 % г/г13 по сравнению с 3,7 % г/г13 месяцем ранее. В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста корпоративного кредитного портфеля несколько выше, однако и здесь наблюдается замедление (4,2 % г/г13 в мае после 5,3 % г/г13 в апреле). Рынок корпоративных облигаций продолжает расти опережающими темпами (+12,8 % г/г за период с начала года), но его вклад в совокупную задолженность компаний остается небольшим (около 6 %).

Рис. 19. Рост корпоративных кредитов в апреле–мае замедлился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 20. Просроченная задолженность по кредитам населению существенно снижается



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рост кредитования населения, напротив, устойчиво ускоряется. Темпы роста розничного кредитного портфеля, включая ипотечные кредиты, увеличились до 17,9 % г/г13 в мае после 16,5 % 13 г/г в апреле. Ускорение роста демонстрируют и жилищное, и необеспеченное розничное кредитование (в мае – 21,9 % 13 г/г и 15,1 % 13 г/г соответственно). При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в мае превысили 20 % м/м SAAR.

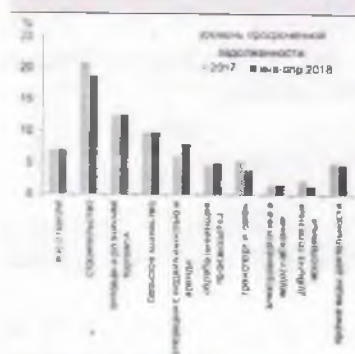


Текущие темпы роста необеспеченного кредитования населения превышают уровень ставок по потребительским кредитам и, таким образом, постепенно становятся фактором увеличения потребительской активности. При этом годовые темпы роста необеспеченного розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Уровень просроченной задолженности по кредитам физическим лицам продолжает устойчивое снижение (до 6,3 % в мае) в условиях широких возможностей для рефинансирования ранее полученных кредитов. При этом уровень просроченной задолженности по корпоративным кредитам с середины 2016 года сохраняется на уровне около 7 % (в мае текущего года – 6,8 %).

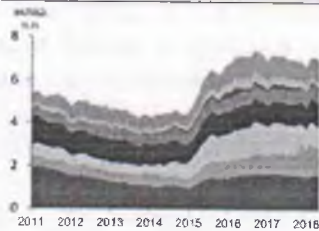
Ситуация с «плохими кредитами» сильно варьируется по отраслям. Повышенный уровень просроченной задолженности наблюдается в отраслях строительного сектора: в строительстве – 18,7 % в январе–апреле, в производстве стройматериалов – 14,9 %. С начала текущего года растет доля «плохих» кредитов в сфере операций с недвижимостью (8,1 % в январе–апреле по сравнению с 6,1 % в среднем за 2017 год). Кроме того, доля «плохих кредитов» остается выше среднего уровня в торговле (12,7 % в январе–апреле) и сельском хозяйстве (10,0%). В общей сложности на перечисленные виды деятельности приходится около двух третей совокупной просроченной задолженности в экономике. С другой стороны, наиболее благополучная ситуация с просроченной задолженностью наблюдается в добывающей промышленности, нефтепереработке, энергетике, химической промышленности. Доля «плохих кредитов» в этих отраслях с начала 2017 года не превышает 3 % кредитного портфеля.

Рис. 21. Уровень просроченной задолженности сильно варьируется по отраслям



Источник: Банк России, данные Министерства финансов России

Рис. 22. На строительный сектор, торговлю, сельское хозяйство приходится около 2/3 общего объема просроченной задолженности



■ другие виды деятельности
■ транспорт и связь
■ добыча полезных ископаемых
■ сельское хозяйство
■ обрабатывающие производства
■ строительство
■ операции с недвижимостью и аренда
■ оптовая и розничная торговля

Источник: Банк России, данные Министерства финансов России

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	январь 18	апрель 18	май 18	апрель 18	апрель 18	апрель 18	апрель 18	апрель 18
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам физическим лицам	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5
По рублевым кредитам юридическим лицам	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5
По рублевым депозитам физлиц (начало 1 кварт)	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
Кредит экономике, % кГ	8,7	7,1	6,8	7,4	6,8	5,8	3,1	0,8
Жилищные кредиты, % кГ	21,9	19,7	17,6	18,8	17,7	16,4	14,1	12,4
Потребительские кредиты, % кГ	15,1	14,1	12,7	13,3	12,5	12,2	3,4	0,5
Кредиты организациям, % кГ	2,8	3,7	3,6	4,4	3,5	2,9	0,1	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % кГ	82,3	84,4	85,1	86,8	82,3	108,0	64,7	26,7

Источник: Банк России, данные Министерства финансов России
Данные с исключением валютной порочности

3.2 Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) в мае 2018 года⁹.

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ					
	Январь-май 2018 года		Май 2018 года		
	всего	в % к январю-маю 2017г.	всего	в % к	
				маю 2017г.	апрелю 2018г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	105,3	x	104,1	109,9
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублей ^x	3095,1	104,0	1094,3	98,4	158,3

⁹ Раздел подготовлен с использованием информации, представленной в Социально-экономическом положении РС (Я) январь-декабрь 2017г., опубликованном. Госкомстатом и Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по РС (Я). <http://sakha.eks.ru>



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 401, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13, 8924-167-63-13, 8924-177-33-85

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей ^х	58467,4	114,3	10641,1	87,2	57,5
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади	183028	110,5	9476	72,3	40,2
в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением	56851	164,7	9169	111,7	76,6
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. тонно-км ²⁾	253,3	96,9	27,3	99,0	50,0
Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования, млн. пасс.-км	188,3	91,7	38,2	93,4	95,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей ^х	73983,9	100,7	16376,1	100,4	107,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей ^х	31041,7	97,4	6363,6	95,2	96,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги		103,1		103,1	100,5
на все товары		102,1		102,0	100,5
на услуги		105,9		106,1	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		99,0		102,6	103,9
Реальные располагаемые денежные доходы ³⁾				102,2	106,0
без учета ЕВ-2017 ⁴⁾		97,9			
с учетом ЕВ-2017 ⁴⁾		97,1			
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом малых предприятий) ⁵⁾					
номинальная, рублей	62409,1	109,3	63709,4	106,9	98,2
реальная		106,0		103,7	97,9
Общая численность безработных, человек ⁶⁾	34777	98,7			96,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец месяца, человек ⁷⁾	10453	86,3	9817	86,3	92,9

^х Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.

¹⁾ Индекс промышленного производства агрегирует индексы производства продукции по видам экономической деятельности, входящим в разделы В «Добыча полезных ископаемых», С «Обрабатывающие производства», D «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», E «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Данные приведены по организациям всех видов экономической деятельности, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

³⁾ Оценка.

⁴⁾ В соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 №385-ФЗ в январе 2017 года пенсионерам была произведена единовременная денежная выплата в размере 5 тыс. рублей (ЕВ-2017).

⁵⁾ В первой графе данные за январь-апрель 2018г., во второй – январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г., в третьей – апрель 2018г., в четвертой – апрель 2018г. в % к апрелю 2017г., в пятой – апрель 2018г. в % к марту 2018г.

⁶⁾ В первой графе данные в среднем за январь- май 2018г., во второй – январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г., в пятой – март- май 2018г. в % к февралю - апрелю 2018г.

⁷⁾ По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период.

Оборот организаций

В мае 2018 года оборот организаций всех видов экономической деятельности составил 101972,0 млн. рублей, или 107,1% к соответствующему месяцу предыдущего года в действующих ценах, в январе-мае 2018 года – 530715,6 млн. рублей, или 117,4% к январю-маю 2017 года в основном за счет увеличения оборота организаций по «добыче полезных ископаемых» (122,7%).

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(с учетом субъектов малого предпринимательства – юридических лиц;

по «хозяйственным» видам экономической деятельности, в действующих ценах, без НДС и акциза)

	Май 2018г., млн. рублей	В % к:		Январь-май 2018г., млн. рублей	В % к январю- маю 2017г.
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		
Всего по республике	101972,0	107,1	92,2	530715,6	117,4
из нее:					
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	250,5	98,7	95,3	1309,3	107,8

**Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»**

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 401, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13,
8924-167-63-13, 8924-177-33-85

растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	208,9	106,0	93,2	1048,7	114,8
лесоводство и лесозаготовки	21,2	50,9	76,3	141,1	68,3
рыболовство и рыбноводство	20,5	135,6	184,0	119,5	126,7
добыча полезных ископаемых	64150,9	115,0	97,4	327597,7	122,7
добыча угля	5741,4	102,7	86,3	31106,3	99,7
добыча сырой нефти и природного газа	33149,6	194,0	111,6	130167,8	149,3
добыча металлических руд	4519,1	149,3	152,7	16240,5	146,0
добыча прочих полезных ископаемых	19053,6	68,2	77,5	138651,5	108,6
обрабатывающие производства	2622,4	107,4	90,8	12998,6	107,3
из них:					
производство пищевых продуктов	577,2	99,1	91,5	3055,5	111,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	427,9	92,7	103,8	1743,2	109,0
производство прочих готовых изделий	1041,7	121,9	85,4	5033,9	98,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4539,2	84,9	84,8	31541,0	89,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	232,0	102,4	100,6	1183,1	104,4
строительство	8489,6	78,0	64,4	48623,3	123,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов	9690,6	108,9	94,6	48982,7	111,8
транспортировка и хранение	4979,6	102,2	104,4	23304,4	105,7
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	353,8	91,4	93,9	2108,6	112,8
деятельность в области информации и связи	1484,7	109,3	99,0	7104,5	105,3
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	825,9	107,1	94,4	4081,1	108,4
из нее:					
покупка и продажа собственного недвижимого имущества	7,9	81,6	100,0	57,5	82,7
аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	261,7	100,0	90,1	1319,9	108,2
операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	556,4	111,3	96,5	2703,6	109,2
деятельность профессиональная, научная и техническая прочая	650,4	97,1	43,0	4842,4	150,1
из нее деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования; технических испытаний, исследований и анализа	408,5	88,0	31,7	3663,6	156,1
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	419,8	108,6	101,8	2131,0	108,6
из нее:					
аренда и лизинг	31,3	115,5	100,2	155,6	81,6
деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	44,2	98,0	98,9	270,5	117,1
деятельность по обеспечению безопасности и проведению расследований	305,6	107,3	102,6	1512,4	110,6
деятельность по обслуживанию зданий и территорий	28,9	135,5	100,3	143,1	122,2
образование	349,6	101,7	98,0	1747,2	106,3
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2709,9	112,1	105,2	11835,7	123,9
из нее деятельность в области здравоохранения	2702,8	112,2	105,2	11802,5	124,0
деятельность в области культуры, спорта	69,4	103,4	96,9	406,6	109,8

**Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»**

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 401, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13, 8924-167-63-13, 8924-177-33-85

организации досуга и развлечений					
предоставление прочих видов услуг	43,3	115,0	94,0	241,8	110,8

Значительное **увеличение** оборота организаций в январе-мае 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года наблюдается по видам экономической деятельности «Деятельность профессиональная, научная и техническая прочая» на 50,1%, «Строительство» на 23,3%, «Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» на 23,9%. **Снижение** оборота отмечается по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 89,5% к январю-маю 2017 года.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-мае 2018 года – 105,3%.

ДИНАМИКА ИНДЕКСА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2017 г.		
Январь	105,0	106,8
Февраль	103,0	84,4
Март	103,0	102,0
I квартал	104,7	98,0
Апрель	101,0	94,7
Май	107,8	107,6
Январь-май	104,5	-
Июнь	101,9	95,1
II квартал	104,8	96,2
I полугодие	104,3	-
Июль	100,6	105,0
Август	95,5	101,3
Сентябрь	94,8	94,6
III квартал	99,4	112,1
Октябрь	100,0	100,1
Ноябрь	96,6	92,5
Декабрь	104,6	109,4
IV квартал	100,8	96,3
Год	102,2	-
2018 г.		
Январь	107,0	109,1
Февраль	109,2	85,9
Март	104,4	95,5
I квартал	107,7	103,5
Апрель	99,7	92,1
Май	104,1	109,9
Январь-май	105,3	-

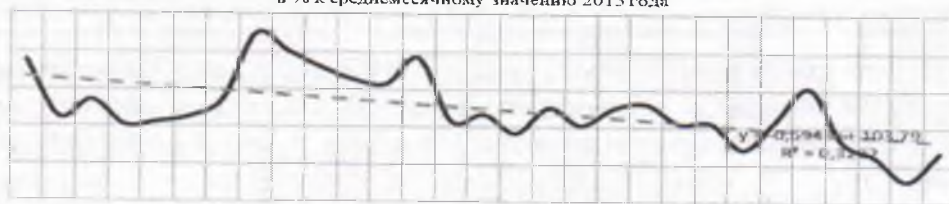
¹⁾ Индекс промышленного производства агрегирует индексы производства продукции по видам экономической деятельности, входящим в разделы В "Добыча полезных ископаемых", С "Обрабатывающие производства", D "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", Е «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении).



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойуунского 5, офис 401, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13, 8924-167-63-13, 8924-177-33-85

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА
в % к среднемесячному значению 2015 года



— по общему объему

— — линия тренда

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	Май 2018г. в % к		Январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.	Справочно: январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
	маю 2017г.	Апрелю 2018г.		
Промышленное производство	104,1	109,9	105,3	104,5
Добыча полезных ископаемых	104,4	112,8	105,7	106,3
Обрабатывающие производства	95,8	101,0	100,9	93,1
производство пищевых продуктов	84,4	96,2	93,2	102,1
производство напитков	177,3	79,1	121,9	142,4
производство текстильных изделий	124,9	-	85,6	47,5
производство одежды	109,3	70,9	95,0	72,5
производство кожи и изделий из кожи	122,6	94,9	162,9	86,5
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	50,9	102,7	60,7	88,9
производство бумаги и бумажных изделий	104,4	107,9	83,3	93,0
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	124,8	128,6	112,1	88,1
производство кокса и нефтепродуктов	84,9	73,9	98,3	102,9
производство химических веществ и химических продуктов	94,9	133,7	104,9	116,0
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	-	-	-	6,2
производство резиновых и пластмассовых изделий	81,3	94,8	67,9	108,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	101,5	169,5	93,1	64,2
производство металлургическое	9,2	64,2	28,2	42,7
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	50,2	63,9	69,0	100,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	-	-	20,4	-
производство мебели	48,7	70,5	107,0	104,5
производство прочих готовых изделий	110,6	81,0	118,4	104,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101,2	81,2	104,5	94,3
производство, передача и распределение электроэнергии	101,9	92,8	108,1	94,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	99,5	60,6	99,2	93,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	110,8	110,0	103,0	94,6
забор, очистка и распределение воды	143,7	124,4	124,6	100,7
сбор и обработка сточных вод	91,7	103,5	88,5	92,7
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	106,9	94,7	108,5	93,9



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 401, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13, 8924-167-63-13, 8924-177-33-85

предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	93,6	113,7	94,4	93,0
---	------	-------	------	------

¹⁾ Темпы роста (от 5 и более раз) не приведены из-за незначительного значения показателя в предыдущем или соответствующем периоде предыдущего года.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, подсобные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в мае 2018 года в действующих ценах составил 1094,3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,6% меньше, чем за соответствующий месяц 2017 года, в январе-мае 2018 года – 3095,1 млн. рублей, или 104,0% к январю-маю 2017 года.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года ¹⁾	предыдущему периоду ¹⁾
2017 год ²⁾			
Январь	282,1	103,1	16,1
Февраль	403,3	106,4	142,0
Март	522,3	93,3	127,5
I квартал	1 207,7	99,6	-
Апрель	608,2	107,4	115,3
Май	1 131,4	102,8	171,8
Январь-май	2947,3	102,4	-
Июнь	1600,6	105,1	141,5
II квартал	3 340,2	104,7	-
I полугодие	4 547,9	103,3	-
Июль	2066,0	103,3	127,8
Август	4612,6	101,9	2,2р
Сентябрь	6980,9	102,9	149,8
III квартал	13659,5	102,6	-
Январь-сентябрь	18207,4	102,8	-
Октябрь	2623,8	98,7	37,2
Ноябрь	2325,2	99,2	87,7
Декабрь	1910,6	98,9	81,4
IV квартал	6859,6	98,90	-
Год	25 067,0	101,7	-
2018 год			
Январь	302,0	102,3	15,9
Февраль	396,6	94,5	107,6
Март	609,9	113,8	154,9
I квартал	1308,5	104,7	-
Апрель	692,3	113,4	113,9
Май	1094,3	98,4	158,3
Январь-май	3095,1	104,0	-

¹⁾В сопоставимых ценах;
²⁾Данные пересчитаны исходя из предварительной годовой оценки.

Животноводство. На начало июня 2018 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 233,3 тыс. голов (на 1,3% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 77,2 (на 2,4%), свиней – 24,3 (на 7,2%), лошадей – 211,2 (на 6,8%), оленей – 161,5 (на 4,2%), птиц всех видов – 650,2 (на 15,6%).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 53,0% поголовья крупного рогатого скота (на 1 июня 2017 года – 52,7%), свиней – 32,7% (31,3%), лошадей – 33,9% (32,9%), оленей – 3,6% (4,0%), птицы – 7,8% (7,5%).



ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА И ПТИЦЫ В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

на конец месяца; в процентах

	Крупный рогатый скот		Свиньи		Лошади		Олени		Птица	
	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца
2017 год										
Январь	100,4	102,1	101,2	104,0	102,9	99,7	100,5	98,4	99,2	75,9
Февраль	101,3	104,7	105,5	105,7	102,1	100,0	101,4	99,5	110,7	98,9
Март	100,7	105,9	108,5	102,6	102,1	100,2	103,1	96,8	139,5	110,0
Апрель	100,9	106,7	112,2	98,7	102,9	106,6	102,5	98,4	95,8	92,0
Май	100,7	104,9	112,9	101,8	102,8	117,7	108,4	115,2	87,8	103,1
Июнь	100,8	102,7	117,4	104,3	100,9	105,8	99,7	102,8	116,6	111,3
Июль	101,4	101,1	114,8	100,8	101,6	101,6	100,0	100,1	105,7	79,1
Август	100,8	99,8	109,5	97,3	101,6	100,3	100,1	99,6	124,9	108,0
Сентябрь	100,9	99,4	111,4	101,6	101,7	100,1	100,1	98,3	131,4	103,7
Октябрь	101,4	94,5	105,8	92,4	102,4	99,6	100,8	100,0	126,3	93,9
Ноябрь	101,2	84,3	100,7	92,1	102,4	81,0	98,1	95,5	115,8	90,3
Декабрь	101,0	97,2	100,0	99,9	101,3	93,3	98,6	95,3	88,6	135,4
2018 год										
Январь	101,0	102,0	98,7	102,4	101,8	99,8	99,4	99,2	102,2	87,5
Февраль	99,9	103,5	98,2	105,2	101,2	99,5	96,9	96,9	98,5	95,3
Март	99,3	105,3	94,8	99,1	100,8	99,8	95,3	95,3	77,9	87,1
Апрель	98,5	105,8	97,1	101,1	96,5	102,1	93,4	96,4	81,9	96,6
Май	98,7	105,1	92,8	97,3	93,2	113,7	95,8	118,3	84,4	106,3

В сельскохозяйственных предприятиях на начало июня 2018 года по сравнению с соответствующей датой 2017 года увеличилось поголовье крупного рогатого скота на 0,9%, уменьшилось поголовье свиней – на 9,1% лошадей – на 9,4%, оленей – на 4,1%, птицы – на 33,2%.

В январе-мае 2018 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 2544,7 тонн, молока – 36,8 тыс. тонн, яиц – 46,2 млн. штук.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

	Май 2018г.		Январь-май 2018г.		Справочно январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
	Всего (тонн)	в % к маю 2017г.	Всего (тонн)	в % к январю-маю 2017г.	
Скот и птица на убой (в живом весе)	205,6	54,0	2 544,7	101,7	103,5
Молоко	13 624,0	91,8	36 811,4	93,0	106,9
Яйца, тыс. штук	10 247,3	99,1	46 246,1	107,8	89,0

Производство продуктов животноводства в хозяйствах всех категорий
в % к соответствующему месяцу предыдущего года





В январе-мае 2018 года в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и птицы по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ СКОТА И ПТИЦЫ НА УБОЙ (В ЖИВОМ ВЕСЕ)

	Январь-май 2018г			Справочно доля в общем объеме производства скота и птицы на убой в январе-мае 2017г., %
	всего (тонн)	в % к январю-маю 2017г.	доля в общем объеме производства скота и птицы на убой, %	
Скот и птица на убой (в живом весе)	2544,7	101,7	100	100
в том числе: крупный рогатый скот	432,6	146,7	17,0	11,8
свиньи	279,1	75,9	11,0	14,7
лошади	157,7	79,3	6,2	7,9
олени	289,0	56,0	11,4	20,6
птица	1383,1	123,5	54,3	44,8
прочие	3,2	83,3	0,1	0,2

В сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2018 года по сравнению с январем-маем 2017 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 49,3%, молока – на 2,7%, яиц – на 19,6%.

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных предприятиях в январе-мае 2018 года составили 583,4 килограмма против 573,5 килограммов в январе-мае 2017 года; **яйценоскость кур-несушек** – 99 яиц против 100 год назад.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство» (с учетом объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), в январе-мае 2018 года составил 58467,4 млн. рублей, что на 14,3% больше (в сопоставимых ценах), чем в январе-мае 2017 года.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

	Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	В % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2017 ¹⁾			
Январь	4762,0	80,2	22,3
Февраль	10176,1	3,3р	2,1р
Март	12135,0	98,8	120,7
I квартал	27073,1	126,7	62,5
Апрель	11085,2	167,9	90,8
Май	12166,9	182,3	108,1
Январь-май	50325,3	145,1	-
Июнь	18655,5	186,4	154,0
II квартал	41907,6	179,9	153,0
I полугодие	68980,7	154,3	-
Июль	10192,0	87,9	54,7
Август	10859,8	129,4	107,1
Сентябрь	12652,0	106,3	114,2
III квартал	33703,8	105,7	80,1
Январь-сентябрь	102684,6	134,2	-
Октябрь	11901,3	93,4	94,6
Ноябрь	15779,2	167,8	133,2
Декабрь	16111,0	72,9	101,5
IV квартал	43791,5	99,0	129,3



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 401, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13, 8924-167-63-13, 8924-177-33-85

Год	146476,0	121,4	-
2018 ³⁾			
Январь	12105,7	2,4р	73,0
Февраль ⁴⁾	9234,4	87,8	75,1
Март ⁴⁾	7989,3	61,6	85,1
I квартал ⁴⁾	29329,4	103,9	64,2
Апрель ⁴⁾	18496,9	164,4	2,3р
Май	10641,1	87,2	57,5
Январь-май	58467,4	114,3	-
¹⁾ В сопоставимых ценах. ²⁾ Приведены утвержденные Росстатом помесечные данные за 2017 год. ³⁾ Предварительные данные. ⁴⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.			

В январе-мае 2018 года удельный вес объема строительных работ организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 70,2% от его общего объема, в том числе по договорам строительного подряда – 63,8%, работы, выполненные хозяйственным способом – 6,4%.

Жилищное строительство. В мае 2018 года введено 95 жилых домов общей площадью 9,5 тыс. кв. метров, что на 27,7% меньше, чем в мае 2017 года, из них индивидуальными застройщиками построено 93 дома общей площадью 9,2 тыс. кв. метров, что на 11,7% больше мая 2017 года.

Потребительские цены¹⁰

В мае 2018 года индекс потребительских цен на товары и услуги по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,6%.

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

на конец периода, в процентах

	Всего		в том числе на:					
	к предыдущему периоду	к декабрю преды- дущего года I)	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к преды- дущему периоду	к декабрю преды- дущего года I)	к преды- дущему периоду	к декабрю преды- дущего года I)	к преды- дущему периоду	к декабрю преды- дущего года I)
2017 год								
Январь	100,7	100,7	100,8	100,8	100,8	100,8	100,3	100,3
Февраль	100,2	100,9	100,3	101,1	100,3	101,2	99,9	100,2
Март	100,7	101,6	100,0	101,1	100,3	101,4	102,2	102,4
I квартал	101,6	101,6	101,1	101,1	101,4	101,4	102,4	102,4
Апрель	100,0	101,6	100,1	101,2	100,8	102,2	98,9	101,3
Май	100,6	102,1	100,6	101,8	100,2	102,4	100,9	102,2
Июнь	100,2	102,3	99,7	101,5	100,1	102,6	101,0	103,2
II квартал	100,8	102,3	100,4	101,5	101,1	102,6	100,9	103,2
Июль	100,3	102,7	99,8	101,3	100,2	102,7	101,4	104,6
Август	100,7	103,4	99,6	100,9	100,3	103,0	102,8	107,6
Сентябрь	99,9	103,4	100,0	100,9	100,1	103,1	99,7	107,3
III квартал	101,0	103,4	99,4	100,9	100,5	103,1	103,9	107,3
Октябрь	100,3	103,7	100,1	101,0	100,4	103,5	100,4	107,7
Ноябрь	100,6	104,3	100,9	101,9	100,6	104,1	100,2	107,9
Декабрь	100,1	104,4	100,1	101,9	100,2	104,3	100,2	108,1

¹⁰ Информация об индексах потребительских цен и средних потребительских ценах на наблюдаемые товары и услуги по Республике Саха (Якутия) размещена на официальном Интернет-сайте Саха(Якутия)стата (www.sakha.eks.ru): Официальная статистика/Цены и тарифы/Оперативные данные.



IV квартал	101,0	104,4	101,1	101,9	101,2	104,3	100,8	108,1
2018 год								
Январь	99,7	99,7	100,0	100,0	100,3	100,3	98,8	98,8
Февраль	100,1	99,8	100,2	100,1	100,2	100,5	99,8	98,6
Март	100,2	100,0	100,1	100,2	100,2	100,7	100,4	98,9
I квартал	100,0	100,0	100,2	100,2	100,7	100,7	98,9	98,9
Апрель	100,3	100,3	100,0	100,3	100,2	100,9	100,7	99,6
Май	100,5	100,8	100,6	100,8	100,4	101,3	100,6	100,3
1) Для квартальных данных - последний месяц квартала к декабрю предыдущего года.								

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию отдельных факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2018 года составил 100,2%, с начала года – 100,9% (в мае 2017 года – 100,3%, с начала года – 102,0%).

Индекс цен на продовольственные товары в мае 2018 года составил 100,6% (в мае 2017 года – 100,6%).

3.3 Российский рынок легковых автомобилей с пробегом в мае 2018 года

(<https://www.autostat.ru/>)

Наибольшее количество предложений пришлось на автомобили 2008 года выпуска (30,9 тыс. шт.), доля которых составила 16,7%. Чуть ниже этот показатель у машин, произведенных в 2012 году (30,2 тыс. шт. или 16,3%). Напомним, что в эти годы были отмечены высокие результаты продаж новых автомобилей, поэтому теперь машины 2008 и 2012 годов выпуска чаще встречаются на вторичном рынке. Автомобили, произведенные в 2009 году, имеют довольно низкие показатели (6,5% или 12,1 тыс. шт.), ведь именно в тот год российский первичный рынок продемонстрировал один из самых худших результатов за последние несколько лет. Меньшее количество предложений лишь у машин, произведенных в 2015 – 2017 годах, поскольку владельцы пока не спешат выставлять их на продажу, т.к. они относительно «свежие».

Самый популярный ценовой диапазон выставляемых на продажу автомобилей 2008 – 2017 годов выпуска – от 300 до 600 тыс. рублей. На его долю приходится 35,1% от общего числа объявлений или 65,2 тыс. штук. Наиболее «ходовой» моделью здесь является Ford Focus 2012 года выпуска. Его средняя цена составила 490 тыс. рублей, а средний пробег – 93 тыс. км. Далее идут автомобили стоимостью от 600 тыс. до 1 млн рублей, доля которых составляет 27,9% (51,7 тыс. шт.) Лидер тут – Toyota Camry 2008 года выпуска, средняя цена на которую составила 693 тыс. рублей, а средний пробег – 162,6 тыс. км. На долю машин, имеющих цену до 300 тыс. рублей, приходится 14,6% (27 тыс. объявлений). Чаще других в этой ценовой категории на продажу выставляют LADA Priora 2011 года выпуска со средней ценой 230 тыс. рублей и средним пробегом 108,6 тыс. км. Отметим и автомобили стоимостью 1 – 1,5 млн рублей, которым принадлежит 12,8% от общего числа объявлений (23,7 тыс. шт.). Самой популярной моделью здесь становится Toyota Camry 2012 года выпуска, средняя цена на которую – 1 млн 27 тыс. рублей, а средний пробег – 102 тыс. км.

Среди моделей лидером по количеству объявлений в прошлом месяце стал Ford Focus 2012 года выпуска, число предложений о продаже которого составило 1114 единиц. Второе место заняла LADA Priora 2011 года выпуска – результат этой модели равен 1042 объявлениям. Но если в десятке лидеров, наиболее предлагаемых к продаже автомобилей, американская модель занимает еще одну позицию (2008 г.в.), то российская – еще три (2008, 2010 и 2012 г.в.). Кроме них, в ТОП-10 также попадают Toyota Corolla (2008 г.в.), Hyundai Solaris (2011 и 2012 г.в.) и седан LADA Granta (2013 г.в.).



Часть 4. «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки»

Федеральный стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» предусматривает следующие понятия о подходах к оценке:

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

В данном случае, Оценщик счел возможным применение только сравнительного подхода к оценке.

Затратный подход не применялся по следующим причинам:

- Единицы Объекта оценки представлены АТС 2013 г.в., на дату оценки данные модели, не выпускаются заводами изготовителями, что делает невозможным корректное определение стоимости восстановления/замещения и соответственно применение затратного подхода.

Сравнительный подход реализован методом прямого сравнения продаж.

Доходный подход не применялся по следующим причинам:

- Построение денежного потока от сдачи автотранспортных средств в аренду связано со значительными рисками (риск получения повреждений при ДТП, простои на внеплановый ремонт, неопытность водителя, рост цен на ГСМ и т.д.) не поддающимися систематическому учету, соответственно оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода.



Часть 5. «Оценка имущества»

5.1 Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

5.1.1 Выбор методов определения рыночной стоимости при применении сравнительного подхода

При оценке движимого имущества различают два основных метода используемых при применении сравнительного подхода:

- Метод прямого сравнения продаж
- Метод расчета стоимости с помощью корреляционно-регрессивных моделей полезного типа.

Метод прямого сравнения продаж. Данный метод является основным в сравнительном подходе, поскольку наиболее точно позволяет определить стоимость объекта. В данном методе анализируется рынок, подбираются аналогичные объекты по техническим характеристикам и полезным свойствам.

В рамках настоящего отчета сравнительный подход реализован методом прямого сравнения продаж.

Метод расчета стоимости с помощью корреляционно-регрессивных моделей полезного типа. Данный метод целесообразно применять тогда, когда нужно оценить большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса.

В рамках настоящего отчета данный метод не применяется, т.к. объект оценки не представлен множеством объектов.

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

Оценщик использует следующую схему:

- Подбор и описание объектов – аналогов;
- Определение и внесение поправок (корректировок) на отличие объектов – аналогов от объекта оценки;
- Заключение о рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Для удобства пользования Отчетом, описание подобранных аналогов и внесение корректировок производится последовательно в табличной форме. Результаты анализа рынка выявили аналоги по некоторым единицам объекта оценки. Достоверность полученной информации, подтверждена источниками, представленными в разделе.

5.1.2 Описание объектов-аналогов, внесение поправок

Объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки, по значениям основных ценообразующих факторов. Источники информации об объектах-аналогах отвечают принципу достоверности, при этом используемая информация достаточна для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 401, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13,
8924-167-63-13, 8924-177-33-85

Источник информации

№ п/п	Наименование	Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3		
		Инф.			Инф.			Инф.		
1	Toyota Land Cruiser	https://aldan.drom.ru/toyota/land_cruiser/16237917.html			https://yakutsk.drom.ru/toyota/land_cruiser/30983798.html			https://yakutsk.drom.ru/toyota/land_cruiser/29975450.html		
2	Toyota Land Cruiser	https://aldan.drom.ru/toyota/land_cruiser/16237917.html			https://yakutsk.drom.ru/toyota/land_cruiser/30983798.html			https://yakutsk.drom.ru/toyota/land_cruiser/29975450.html		

Информация по объектам аналогам

№ п/п	Наименование	Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3		
		Цена, руб.	Год выпуска	Состояние	Цена, руб.	Год выпуска	Состояние	Цена, руб.	Год выпуска	Состояние
1	Toyota Land Cruiser	2 990 000,00	2013	хор.	3 100 000,00	2013	хор.	2 680 000,00	2013	хор.
2	Toyota Land Cruiser	2 990 000,00	2013	хор.	3 100 000,00	2013	хор.	2 680 000,00	2013	хор.

Расчет рыночной стоимости

Переход на вторичный рынок

№	Наименование	Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3		
		Цена объекта аналога, руб.	Величина поправочного коэф.	Цена объекта налога после корректировки, руб.	Цена объекта аналога, руб.	Величина поправочного коэф.	Цена объекта налога после корректировки, руб.	Цена объекта аналога, руб.	Величина поправочного коэф.	Цена объекта налога после корректировки, руб.
1	Toyota Land Cruiser	2 990 000,00	1,00	2 990 000,00	3 100 000,00	1,00	3 100 000,00	2 680 000,00	1,00	2 680 000,00
2	Toyota Land Cruiser	2 990 000,00	1,00	2 990 000,00	3 100 000,00	1,00	3 100 000,00	2 680 000,00	1,00	2 680 000,00

Корректировка на торг

№	Наименование	Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3		
		Цена объекта аналога, после корректировка на вторичный рынок, руб.	Величина поправочного коэф.	Цена Аналога после корректировки	Цена объекта аналога, после корректировка на вторичный рынок, руб.	Величина поправочного коэф.	Цена объекта налога после корректировки, руб.	Цена объекта аналога, после корректировка на вторичный рынок, руб.	Величина поправочного коэф.	Цена объекта налога после корректировки, руб.
1	Toyota Land Cruiser	2 990 000,00	0,91	2 720 900,00	3 100 000,00	0,91	2 821 000,00	2 680 000,00	0,91	2 438 800,00
2	Toyota Land Cruiser	2 990 000,00	0,91	2 720 900,00	3 100 000,00	0,91	2 821 000,00	2 680 000,00	0,91	2 438 800,00