УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
_____ /В.И. Светлаков/

**Отчет №НП – 02/03-20**
**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**
Московская область,
Подольский район, Лаговское с/п,
вбл. д. Валищево,
МТФ Валищево.

**Дата оценки:**
**06 марта 2020 года**
**Дата составления отчета:**
**06 марта 2020 года**

| | |
|---|---|
| Заказчик: | ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» |
| Исполнитель: | ЗАО ИКФ «Конс» |

**Москва, 2020**

**Сопроводительное письмо**

06 марта 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №405 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»- исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости объектов недвижимости, находящихся по адресу: Россия, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вбл. д. Валищево, МТФ Валищево, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

**Цель оценки:** В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

**Дата оценки:** 06 марта 2020 г.

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и заданием на оценку и были получены следующие результаты

**Основные факты и выводы**

| | |
|---|---|
| Объект оценки | 1) **Навозохранилище 200 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37855;<br>2) **Сенной склад**, назначение: нежилое, 1- этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23821;<br>3) **Силосная траншея**, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23820;<br>4) **Силосная яма,** назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер:50:27:0000000:23554;<br>5) **Навозохранилище 400 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064- |

| | |
|---|---|
| | 10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37854; |
| Имущественные права на объект оценки | Общая долевая собственность |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Дата оценки | 06 марта 2020 года |
| Период проведения оценки | 06 марта 2020 года |
| Дата составления отчета | 06 марта 2020 года |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Затратный подход | 459 000 рублей |
| Доходный подход | Не применялся |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно: | 459 000 рублей |

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и

профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена затратным подходом.

**Заявление о соответствии**

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта – зданий и сооружений, округленно составляет:**

**459 000**

**(Четыреста пятьдесят девять тысяч рублей),без учета НДС**

**В том числе:**

| № | Кадастровый № | Ближайший населенный пункт | S, кв. м | РВИ | Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС, рубли |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:27:0000000:37855 | МТФ "Валищево | 405 | Навозохранилище 200 тонн | 62 000 |
| 2 | 50:27:0000000:23821 | Валищево | 504,1 | Сенной склад | 60 000 |
| 3 | 50:27:0000000:23820 | Валищево | 683,2 | Силосная траншея | 127 000 |
| 4 | 50:27:0000000:23554 | Валищево | 640,5 | Силосная яма | 86 000 |
| 5 | 50:27:0000000:37854 | МТФ "Валищево | 894 | Навозохранилище 400 тонн | 124 000 |
| ИТОГО | | | | | 459 000 |

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957

В.И. Светлаков

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..... 8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ ..... 9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ ..... 10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ..... 12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА ..... 12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..... 12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ..... 12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..... 13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ..... 19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ..... 35
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 35
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ..... 35
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 37
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ..... 40
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ..... 54
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ..... 56
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ..... 57

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №405 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Объект оценки | 1) **Навозохранилище 200 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37855;<br>2) **Сенной склад**, назначение: нежилое, 1- этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23821;<br>3) **Силосная траншея**, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23820;<br>4) **Силосная яма,** назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер:50:27:0000000:23554;<br>5) **Навозохранилище 400 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37854; |
| Имущественные права на объект оценки | Общая долевая собственность |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) |
| Балансовая стоимость | Сведения не предоставлены |
| Форма отчета | Простая письменная, электронный документ |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 06 марта 2020 года |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Осмотр | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки |
| Допущения и | правоустанавливающие документы на объект оценки |

| | |
|---|---|
| ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.<br>Произвести оценку при следующих условиях:<br>Материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт.<br>Общий износ составляет от 70 до 96%.<br>для каждого объекта физический износ определен в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.<br>Количественные и качественные характеристики записаны с правоустанавливающих документов и со слов заказчика. |

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Сведения о заказчике**

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с N 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

**Сведения об оценщике**

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

**Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
ИНН: 7716578807
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-004023/19. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2019 г. по 01 октября 2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика**

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018- «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах**

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

## 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Произвести оценку при следующих условиях:
- Материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт.
- Общий износ составляет от 70 до 96%.
- для каждого объекта физический износ определен в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

## 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними

специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

| № | Кадастровый № | Ближайший населенный пункт | Свидетельство о государственной регистрации права |
|---|---|---|---|
| 1 | 50:27:0000000:37855 | МТФ "Валищево | 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года |
| 2 | 50:27:0000000:23821 | Валищево | 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года |
| 3 | 50:27:0000000:23820 | Валищево | 50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года |
| 4 | 50:27:0000000:23554 | Валищево | 50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года |
| 5 | 50:27:0000000:37854 | МТФ "Валищево | 50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года |

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010.Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010.Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010.Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010.Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010.Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010.Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического имущества).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

### 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

### 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018;, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

## 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

**Таблица 1**

| Навозохранилище 200 тонн | |
|---|---|
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево» |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№ | 212:064-10030-В, лит. В |
| Условный номер | 50:27:0000000:37855 |
| Год постройки | - |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Навозохранилище 200 тонн |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки | Склад, хранилище |
| Назначение | Нежилое |
| Общая площадь, кв.м. | 405 |
| Строительный объем, тон | 200 |
| Этажность | - |
| Степень технического обустройства | Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин. Группа капитальности V. |
| Покрытие | Асфальтобетонное (3-5 см) |
| Основание | Щебень (22 см) |
| Земляное полотно | Насыпной песчаный грунт |
| Техническое состояние (со слов Заказчика) | Требуется ремонт |
| Физический износ (со слов Заказчика) | 30% |
| Сенной склад | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№ | 212:064-10060, лит. А |
| Условный номер | 50:27:0000000:23821 |
| Год постройки | - |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Сенной склад |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки | Склад |
| Назначение | Нежилое |
| Общая площадь, кв.м. | 504,1 |

| | |
|---|---|
| Строительный объем, куб.м | 1 512,30 |
| Этажность | - |
| Степень технического обустройства | Все коммуникации отсутствуют |
| Фундамент | Бетонный |
| Кровля | Мягкая бесчердачная |
| Перекрытия | Железобетонные |
| Техническое состояние (со слов Заказчика) | Требуется ремонт |
| Физический износ (со слов Заказчика) | 51% |
| Силосная траншея | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№ | 212:064-10060-Б |
| Условный номер | 50:27:0000000:23820 |
| Год постройки | - |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Силосная траншея |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки | хранилище |
| Назначение | Нежилое |
| Общая площадь, кв.м. | 683,2 |
| Строительный объем, куб.м | 910 |
| Этажность | - |
| Степень технического обустройства | Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем |
| Фундамент | цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню |
| Кровля | - |
| Перекрытия | кирпичные |
| Техническое состояние (со слов Заказчика) | Требуется ремонт |
| Физический износ (со слов Заказчика) | 51% |
| Силосная яма | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№ | 212:064-10060-В, лит. В |
| Условный номер | 50:27:0000000:23554 |
| Год постройки | - |

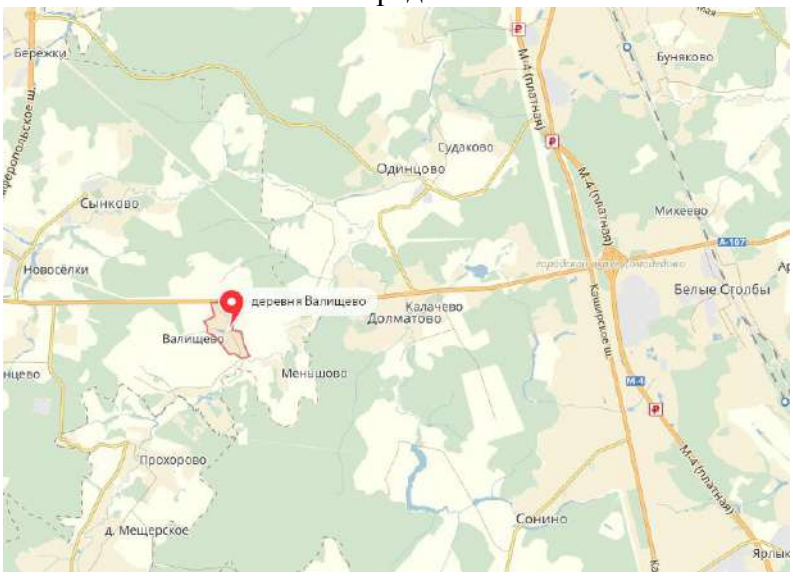
| | |
|---|---|
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Силосная яма |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки | хранилище |
| Назначение | Нежилое |
| Общая площадь, кв.м. | 640,5 |
| Строительный объем, куб.м | 870 |
| Этажность | - |
| Степень технического обустройства | Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем |
| Фундамент | цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню |
| Кровля | - |
| Перекрытия | кирпичные |
| Техническое состояние (со слов Заказчика) | Требуется ремонт |
| Физический износ (со слов Заказчика) | 51% |
| Навозохранилище 400 тонн | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево» |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№ | 212:064-10030- |
| Условный номер | 50:27:0000000:37854 |
| Год постройки | - |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Навозохранилище 400 тонн |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки | Склад, хранилище |
| Назначение | Нежилое |
| Общая площадь, кв.м. | 894 |
| Строительный объем, тон | 400 |
| Этажность | - |
| Степень технического обустройства | Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин. Группа капитальности V. |
| Фундамент | - |
| Кровля | - |
| Перекрытия | - |
| Техническое состояние (со слов Заказчика) | Требуется ремонт |
| Физический износ (со слов Заказчика) | 35% |

В связи с тем, что все объекты оценки находится в плохом состоянии, то они не могут приносить прибыль. Оценщик в затратном подходе не учитывал прибыль предпринимателя.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки. Все количественные и качественные характеристики выяснены со слов заказчика, а так же предоставленных документов.

## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:




Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определѐн, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посѐлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно- территориальных образований. Своѐ название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:

Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской областиРоссии. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

Административным центром района являлся город областного подчинения Подольск, не входивший в состав района на момент упразднения. Подольский муниципальный район также окружал территорию города областного подчинения Климовск (территория которого также в 2015 году была включёна в состав городского округа Подольск).

Район являлся одним из главных источников культурного наследия Московской области. Он имел большое количество памятников архитектуры и садово-паркового искусства.

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, сгородским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

Крупнейшим населённым пунктом района на момент упразднения являлся упразднённый 1 июня 2015 года[источник не указан 554 дня] посёлок городского типаЛьвовский с населением 10 852[1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

| Численность населения | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1931[9] | 1959[10] | 1970[11] | 1979[12] | 1989[13] | 2002[14] |
| 70 799 | ↗226 714 | ↘146 190 | ↘93 926 | ↗103 925 | ↘78 076 |
| 2006[15] | 2009[16] | 2010[17] | 2011[18] | 2012[19] | 2013[20] |
| ↘77 477 | ↗78 585 | ↗82 488 | ↗85 167 | →85 167 | ↘37 014 |
| 2014[21] | 2015[1] | | | | |
| ↗37 298 | ↗37 416 | | | | |

На момент упразднения в состав Подольского муниципального района входило 4 муниципальных образования: одно городское поселение и три сельских поселения:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км²[22], население — 10 852[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км²[2], население — 7569[1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

Главой Подольского района на момент упразднения являлся Николай Петрович Москалёв, руководителем Администрации являлся Музычук Василий Андреевич.

Современная экономика района была представлена 1932 предприятиями и организациями, среди которых: «Подольский завод цветных металлов», Краснопахорский завод изделий из металлических порошков, Пищевой комбинат «Подольский», «Крестовский пушно-меховой комплекс» и др. Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия: «Кленово-Чегодаево», ОПХ «Дубровицы», муниципальное предприятие «Сынково», «Знамя Подмосковья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На западе района, возле деревни Рыжово расположен крупный автоматизированный молочный комплекс «Рыжово». Важнейшие дополнительные отрасли — производство картофеля, мяса крупного рогатого скота, зерна.

В районе производились: камвольная пряжа, цельномолочная продукция, комбикорма, металлический порошок, свинцовые и цинковые сплавы, вторичный алюминий.

Современную экономику района представляли более 1000 предприятий и организаций, среди которых: Автоматизированный сортировочный центр — филиал ФГУП «Почта России» (пгт. Львовский) управления федеральной почтовой связи Московской области; ООО «Строитель-плюс», ЗАО «Пуратос», ООО "НПО «Петровакс Фарм», ООО «Строительные системы», ООО «Яковлевская чаеразвесочная фабрика», ОАО «Сынково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

## 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

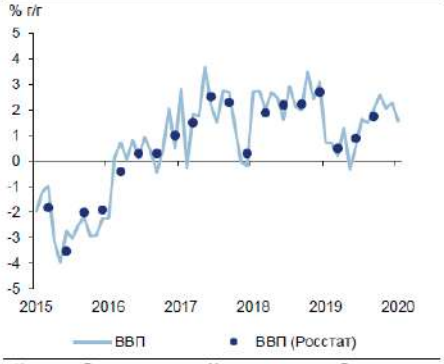
**Экономический обзор**

**Картина деловой активности. Февраль 2020 года**

**Экономическая активность**

**По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г** (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г



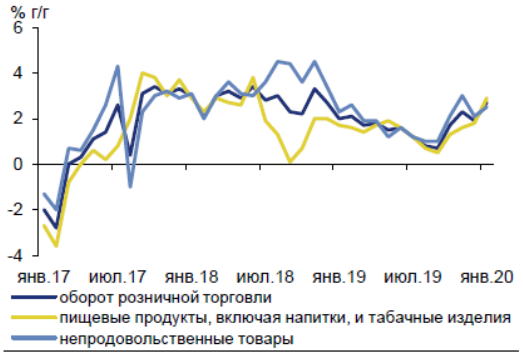

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность1 и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели




Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объём строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре).

**Рынок труда**

**Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд остается на историческом минимуме – 4,5 % от рабочей силы.** В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными. Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1 % г/г (декабрь -0,5 % г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0 % м/м SA), в годовом выражении сохраняется околонулевая динамика (+0,2 % г/г). Общая численность безработных с

исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0 % г/г.

Рис. 5. Безработица третий месяц подряд остается на минимальном уровне

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. В декабре 2019 г. рост заработной платы ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Реальные заработные платы продолжают уверенно расти.** За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.20 | 2019 | дек.19 | ноя.19 | окт.19 | сен.19 | авг.19 | июл.19 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВВП** | **1,6*** | **1,3** | **2,3*** | **2,1*** | **2,6*** | **2,0*** | **1,5*** | **1,6*** | **2,5** |
| **Сельское хозяйство** | **2,9** | **4,0** | **5,6** | **5,7** | **5,0** | **5,4** | **3,2** | **6,1** | **-0,2** |
| **Строительство** | **1,0** | **0,6** | **0,4** | **0,3** | **1,1** | **1,0** | **0,2** | **0,2** | **6,3** |
| **Розничная торговля** | **2,7** | **1,6** | **1,9** | **2,3** | **1,7** | **0,7** | **0,8** | **1,2** | **2,8** |
| **Грузооборот транспорта** | **-4,4** | **0,6** | **-1,3** | **-1,2** | **0,2** | **0,5** | **-0,3** | **-0,9** | **0,2** |
| **Промышленное производство** | **1,1** | **2,3** | **1,7** | **0,7** | **3,0** | **3,8** | **2,8** | **2,8** | **3,5** |
| ***Добыча полезных ископаемых*** | **-0,4** | **2,5** | **0,5** | **0,1** | **-0,7** | **1,4** | **2,1** | **2,0** | **3,8** |
| добыча угля | -8,8 | 1,6 | -1,9 | 1,5 | 4,7 | 2,9 | -1,4 | -2,0 | 5,7 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 0,0 | 2,5 | -0,4 | 0,6 | -0,4 | 0,5 | 2,6 | 1,5 | 2,9 |
| добыча металлических руд | 2,4 | 3,7 | 1,7 | 3,9 | 2,6 | 3,7 | 2,6 | 2,2 | 3,4 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -12,9 | 2,4 | 26,1 | 1,0 | -6,0 | 16,8 | -1,8 | 8,0 | 4,2 |
| ***Обрабатывающие производства*** | **3,9** | **2,6** | **4,0** | **1,5** | **6,3** | **5,9** | **3,4** | **3,7** | **3,6** |
| пищевая промышленность | 9,2 | 3,4 | 8,2 | 5,3 | 5,1 | 6,8 | 0,1 | 5,0 | 3,4 |
| легкая промышленность | 3,0 | -1,6 | 6,2 | 0,1 | -0,2 | 0,8 | -1,9 | -2,6 | 3,4 |
| деревообработка | 5,6 | 1,5 | 2,7 | 1,1 | -0,4 | 3,2 | 2,4 | 0,3 | 11,4 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 2,3 | 2,2 | 3,0 | 3,6 | 7,0 | 1,2 | 4,5 | 1,0 | 2,6 |
| химический комплекс | 3,5 | 5,1 | 5,2 | 7,5 | 8,6 | 8,5 | 5,0 | 6,1 | 3,0 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,3 | 4,2 | 1,4 | 1,7 | 0,7 | 5,3 | 3,5 | 5,6 | 0,4 |
| металлургия | 0,7 | 2,4 | 6,8 | -2,4 | 7,8 | 3,8 | 3,6 | 5,7 | 1,9 |
| машиностроение | 5,2 | 5,1 | 2,9 | 2,4 | 12,3 | 21,8 | 8,9 | 6,7 | 6,1 |
| прочие производства | 10,0 | -11,4 | -13,2 | -15,3 | -18,5 | -13,5 | -11,5 | -7,6 | 6,8 |
| ***Обеспечение электроэнергией, газом и паром*** | **-4,7** | **0,0** | **-4,8** | **0,2** | **2,1** | **3,7** | **1,1** | **0,9** | **2,2** |
| ***Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов*** | **1,0** | **-5,2** | **-10,0** | **-12,9** | **-12,3** | **-8,4** | **-2,4** | **-3,9** | **2,9** |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

** Оценка Минэкономразвития России.*

**Таблица 2. Показатели рынка труда**

| | янв.20 | 2019 | 4кв19 | дек.19 | ноя.19 | окт.19 | 3кв19 | 2кв19 | 1кв19 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 2,9 | 4,6 | 6,9 | 2,7 | 3,8 | 3,0 | 2,6 | 1,3 | 8,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | 2,1 | 2,1 | -0,2 | 1,2 | 1,6 | 1,7 | 0,9 | - |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 7,5 | 8,2 | 10,1 | 6,3 | 7,7 | 7,4 | 7,7 | 6,5 | 11,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | 2,7 | 2,0 | 0,2 | 1,3 | 2,4 | 2,5 | 2,1 | - |
| **Реальные располагаемые доходы** | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 0,8 | 1,1 | - | - | - | 3,1 | 1,0 | -1,8 | 0,1[2] |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | -0,9 | - | - | - | -0,2 | 0,1 | 0,3 | - |
| **Реальные денежные доходы** | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 1,5 | 1,7 | - | - | - | 3,7 | 1,5 | -0,8 | 1,1 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | -0,7 | - | - | - | 0,3 | 0,3 | 0,4 | - |
| **Численность рабочей силы*** | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,1 | -1,0 | -0,5 | -0,5 | -0,1 | -0,7 | -1,2 | -1,3 | -1,2 | -0,1 |
| млн. чел. (SA) | 75,4 | - | 75,5 | 75,4 | 75,7 | 75,4 | 75,3 | 75,3 | 75,5 | - |
| **Численность занятых*** | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,2 | -0,8 | -0,2 | -0,3 | 0,1 | -0,6 | -1,0 | -1,1 | -0,9 | 0,3 |
| млн. чел. (SA) | 72,1 | - | 72,1 | 72,1 | 72,2 | 71,9 | 71,8 | 71,9 | 72,0 | - |
| **Численность безработных*** | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -5,0 | -5,3 | -4,6 | -6,1 | -4,0 | -3,7 | -5,2 | -5,3 | -6,0 | -7,8 |
| млн. чел. (SA) | 3,4 | - | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | 3,4 | 3,5 | 3,5 | - |
| **Уровень занятости*** | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 59,5 | - | 59,5 | 59,5 | 59,7 | 59,4 | 59,3 | 59,3 | 59,4 | - |
| **Уровень безработицы**** | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе /SA | 4,7/4,5 | 4,6/- | 4,6/4,5 | 4,6/4,5 | 4,6/4,5 | 4,6/4,6 | 4,4/4,6 | 4,6/4,6 | 4,8/4,6 | 4,8/- |

** Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».*
*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

## Картина инфляции. Февраль 2020 года

**В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года,** что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России1.

**Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года:**

повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твёрдых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

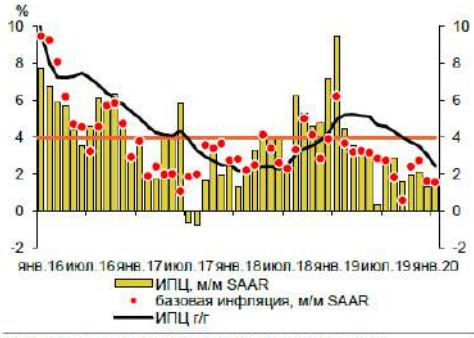
**В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях** – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция2 продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

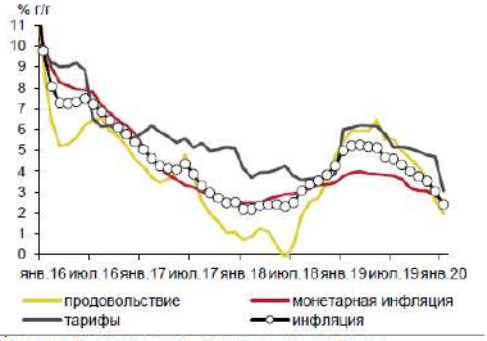
**По оценке Минэкономразвития России,** в феврале инфляция будет находиться на уровне **0,3–0,4 % м/м**, что соответствует диапазону **2,3–2,4 % г/г**. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в 1кв20 оценивается как высокая.__

Рис. 1. Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России




Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции




Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

| | янв.20 | дек.19 | ноя.19 | окт.19 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Инфляция** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,4 | 3,0 | 3,5 | 3,8 | 4,3 | 2,5 | 5,4 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,1 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | - | - | - |
| **Продовольственные товары** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,0 | 2,6 | 3,7 | 4,2 | 4,7 | 1,1 | 4,6 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,7 | 0,7 | 0,5 | 0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | - | - | - |
| **Непродовольственные товары** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 4,1 | 2,8 | 6,5 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | - | - | - |
| **Услуги** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 | 3,8 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 4,3 | 4,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,2 | 0,1 | -0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| **Базовая инфляция (Росстат)** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,7 | 3,1 | 3,5 | 3,7 | 3,7 | 2,1 | 6,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,0 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | - | - | - |
| **Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*** | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 2,9 | 3,1 | 3,1 | 3,4 | 2,6 | 5,8 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | - | - | - |

*оценка Минэкономразвития России

**О динамике промышленного производства. Февраль 2020 года**

**Росстат в январе 2019 года произвел переход на 2018 базисный год (с 2010 базисного года) при расчёте данных о промышленном производстве.** Необходимость периодической смены базисного года, используемого при расчете индексов производства, обусловлена происходящими с течением времени изменениями в отраслевой структуре промышленности.

В результате ретроспективного пересчёта данных с новым базисным годом индекс промышленного производства в 2018 г. был скорректирован в сторону увеличения – до 3,5 % с 2,9 %. При этом значение индекса в добыче было снижено до 3,8 % с 4,1 %, по остальным видам деятельности индексы выросли (в обрабатывающих отраслях – до 3,6 % с 2,6 %).

В 2019 году годовой индекс промышленного производства был пересмотрен в сторону понижения – до 2,3 % с 2,4 %. При этом снизилось значение индекса промышленного

производства в добыче (до 2,5 % с 3,1 %), а значение индекса обрабатывающих производств выросло до 2,6 % с 2,3 %. Динамика электроэнергетики и водоснабжения также пересмотрена в сторону уменьшения.

Рис. 1. Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие отрасли…

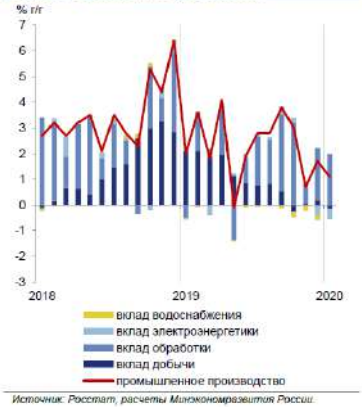
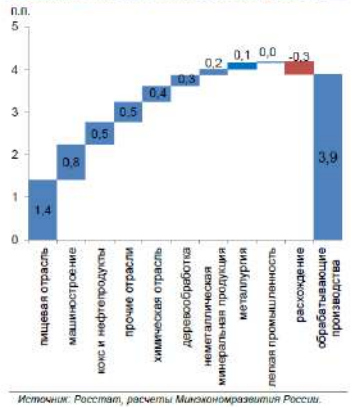



Рис. 2. …на фоне увеличения выпуска в пищевой отрасли, машиностроении и нефтепереработке




**В январе темпы роста выпуска промышленности составили 1,1 % г/г** (после 1,7 % г/г в декабре).

Сохраняются высокие темпы роста обрабатывающих отраслей (3,9 % г/г после 4,0 % в декабре). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности в январе стали пищевая отрасль (9,2 % г/г), машиностроение (5,2 % г/г), нефтепереработка (2,3 % г/г) и химическая отрасль (3,5 % г/г). Календарный фактор не оказал влияния на рост выпуска обрабатывающей промышленности (в январе 2020 г. было такое же количество рабочих дней, как и в аналогичном месяце прошлого года).

Добыча полезных ископаемых снизилась на -0,4 % г/г (после роста на 0,5 % г/г в декабре), что было связано со сокращением добычи угля в ряде регионов, а также продолжающейся стагнацией в нефтегазовом комплексе в условиях действия соглашения ОПЕК+ по ограничению добычи нефти и более теплой, чем в январе прошлого года, погоды.

**Таблица 1. Показатели промышленного производства***

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.20 | дек.19 | ноя.19 | окт.19 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **1,1** | **1,7** | **0,7** | **3,0** | **2,3** | **3,5** |
| Добыча полезных ископаемых | -0,4 | 0,5 | 0,1 | -0,7 | 2,5 | 3,8 |
| Обрабатывающие производства | 3,9 | 4,0 | 1,5 | 6,3 | 2,6 | 3,6 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | -4,7 | -4,8 | 0,2 | 2,1 | 0,0 | 2,2 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 1,0 | -10,0 | -12,9 | -12,3 | -5,2 | 2,9 |

*-на основе базисного 2018 года
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области**

| | ***Московская область*** | | ***Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года*** |
|---|---|---|---|
| | ***фактически выполнено за январь-июнь 2019 года*** | ***в % к соответствующему периоду предыдущего года*** | |
| *Индекс промышленного производства*[1] | | | |

[1] *индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *июнь 2019 года в % к маю 2019 года* | *101,9* | *х* | *102,3*[2] |
| *январь-июнь 2019 года в % к январю-июню 2018 года* | *110,8* | *х* | *102,6* |
| *Оборот организаций, млн. рублей* | *5973563,5* | *117,5*[3] | *...* |
| *Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей* | | | |
| *добыча полезных ископаемых* | *6955,4* | *118,3*[3] | *...* |
| *обрабатывающие производства* | *1217633,9* | *113,0*[3] | *...* |
| *обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха* | *154766,3* | *100,3*[3] | *...* |
| *водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений* | *36114,8* | *117,5*[3] | *...* |
| *Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн* | | | |
| *скот и птица в живом весе* | *158,0* | *105,9* | *101,0* |
| *молоко* | *332,5* | *102,8* | *101,4* |
| *яйца, млн. штук* | *66,5* | *98,9* | *99,2* |
| *Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению* | | | |
| *июнь 2019 года в % к маю 2019 года* | *100,26* | *х* | *100,01* |
| *июнь 2019 года в % к июню 2018 года* | *104,81* | *х* | *104,7* |
| *Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2019 года, рублей* | *4744,0* | *102,21* | *100,21* |
| *Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2019 года, человек* | *21744* | *98,51* | *96,11* |
| *Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2019 года, в процентах* | *0,5* | *х* | *...* |
| *Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2019 года, в процентах* | *2,8* | *х* | *...* |
| *Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров* | *4491,6* | *117,5* | *107,22* |
| *Пассажирооборот автобусов маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров* | *3403,0* | *95,8* | *...* |
| *Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей* | *55196,7* | *106,8* | *108,1* |
| *май 2019 года в % к апрелю 2019 года* | *100,2* | *х* | *101,0* |
| *январь-май 2019 года* | *53336,7* | *107,5* | *107,3* |
| *Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к* | *61596,3* | *107,1* | *...* |

[2] к предыдущему месяцу
[3] темп роста в фактических ценах
[1] к предыдущему месяцу
[1] к предыдущему месяцу
[2] по полному кругу организаций

| | | | |
|---|---|---|---|
| *субъектам малого предпринимательства, за май 2019 года, рублей* | | | |
| *май 2019 года в % к апрелю 2019 года* | *100,6* | *x* | *...* |
| *январь-май 2019 года* | *59195,8* | *107,5* | |
| *Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей* | *10040,0* | *122,71* | *87,21* |

Источник:
http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

**Рынок недвижимости, его структура и объекты**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

•субъекты рынка

•процессы функционирования рынка

•механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

земельные участки;

•жилье (жилые здания и помещения);

•нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

•земли населенных пунктов;

•земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

[1] *к предыдущему месяцу*

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

•постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

•религиозные объекты.

**Сегментирование земельного рынка**

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;

- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод

сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

**Обзор рынка складских помещений**

Компания ILM представила обзор рынка складской недвижимости Москвы и Подмосковья по итогам I полугодия 2019 года. Согласно данным исследования, доля вакантных складских площадей сокращается, а средние ставки аренды продолжают рост, т.к. темпы ввода новых площадей отстают от спроса.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды на качественные складские площади может вернуться к уровню 2016 года, то есть впервые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м в год (triple net).

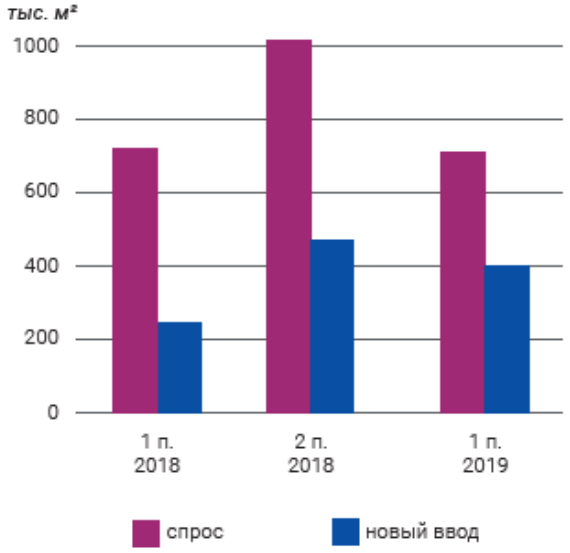
Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы складов, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR в общем объеме строительства.

В 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. Сейчас в московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20 000 кв. м. В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей.

Ключевым трендом первой половины 2019 года можно назвать устойчивый спрос на складскую недвижимость, который сохранился на уровне 2018 года. Напомним, прошлый год стал рекордным по этому показателю. Объемы ввода новых объектов постепенно увеличиваются, но спекулятивного строительства в общем объеме по-прежнему не много, и в целом, темпы ввода отстают от динамики спроса. Как следствие, продолжает сокращаться доля вакантных площадей, а средние ставки аренды продолжают рост.

Объем сделок со складской недвижимостью в первом полугодии составил 632 000 кв. м. Объем нового ввода – 395 000 кв. м. По итогам года ожидается ввод 1 025 тыс. кв. м новых складских площадей. Вакансия на рынке складских площадей составляет на сегодняшний день около 4,1%. Средняя ставка аренды – 3 850 рублей за кв. м в год (triple net).

**Соотношение объема сделок и объема ввода**




**Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года**

Если в I квартале крупнейшие сделки аренды и купли-продажи были заключены с участием производственных и логистических компаний, то во II квартале года на лидирующие позиции вернулись торговые компании (онлайн и офлайн-ритейл). Так, крупнейшей стала сделка по аренде площадей в Томилино и Софьино (на юго-востоке Подмосковья) под нужды совместного проекта Сбербанка и Яндекс.Маркета – маркетплейса «Беру!». Онлайн-ритейлер займет 40 000 кв. м с последующим расширением до 100 000 кв. м в Томилино и 15 000 кв. м с расширением до 51 000 кв. м в Софьино.

Второй по величине стала сделка по аренде продуктовым ритейлером ВкусВилл мультитемпературного склада в парке «PNK Вешки». Девелопер построит на территории своего

индустриального парка склад общей площадью 108 000 кв. м. Ритейлер Fix Price, договорился о покупке склада площадью 28 000 кв. м в парке «PNK Пушкино».

**Крупнейшие сделки 2019 года на рынке складской недвижимости**

| Компания | Метраж (м²) | Объект | Расположение |
|---|---|---|---|
| Беру! | 150 000 | Логопарк менеджмент и Сбербанк | Софьино и Томилино |
| ВкусВилл | 108 000 | ПНК | Вешки |
| Мистраль | 53 000 | ПНК | Коледино |
| Почта России | 50 000 | Внуково Логистик | Внуково |
| Спортмастер | 35 000 | Холмогоры | Холмогоры |
| Centos | 30 200 | Молтэк | Крёкшино |
| FixPrice | 28 000 | ПНК | Пушкино |

Напомним, что по итогам первого квартала крупнейшими сделками стали покупки склада площадью 53 000 кв. м производителем и дистрибьютором бакалейной продукции «Мистраль Трейдинг» и завершившаяся в 2019 году сделка «Почты России» по покупке 50 000 кв. м в комплексе «Внуково II».

**Предложение на рынке складской недвижимости московского региона**

Всего в 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. При этом более половины от запланированного к вводу объема строится уже под конкретного заказчика, то есть после окончания строительства эти площади уже будут заняты и их нельзя будет арендовать. Таким образом, несмотря на высокие объемы ввода новых площадей, доля вакантных площадей будет сокращаться.

Среди спекулятивных объектов можно выделить корпус площадью 55 750 кв. м в ПСК «Атлант-парке», ввод которого запланирован на III-VI квартал 2019 года, склад площадью 55 550 кв. м в парке «PNK Коледино» и 11-14-й блоки комплекса «Внуково II», введенные во II квартале. Их совокупная площадь составляет около 50 000 кв. м.

Наиболее крупным, среди заявленных на 2019 год проектов является строительство 2 и 3 очередей распределительного центра Wildberries. Первая очередь площадью 48 900 кв. м была введена в I квартале 2019 года, а до 2020 года девелопер «А Плюс Девелопмент» планирует ввести в эксплуатацию еще около 100 000 кв. м. Еще одним крупным, и вместе с тем уникальным объектом, введенным в текущем году, стал автоматизированный высотный склад IKEA площадью около 90 000 кв. м., генеральным подрядчиком которого так же выступила компания «А Плюс Девелопмент», а концерн Jungheinrich выступил логистическим интегратором проекта. Таким образом автоматизированный склад дистрибьюторского центра IKEA в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210 000 паллетомест.

**Крупнейшие складские объекты, введенные в 2019 году**

| Компания | Девелопер | Метраж (м²) |
|---|---|---|
| IKEA | А Плюс, Jungheinrich | 90 000 |
| PNK Парк Коледино | PNK Group | 55 550 |
| Внуково | Logistics Partners | 50 000 |
| Wildberries | А Плюс | 49 000 |
| PNK Парк Валищево | PNK Group | 31 000 |

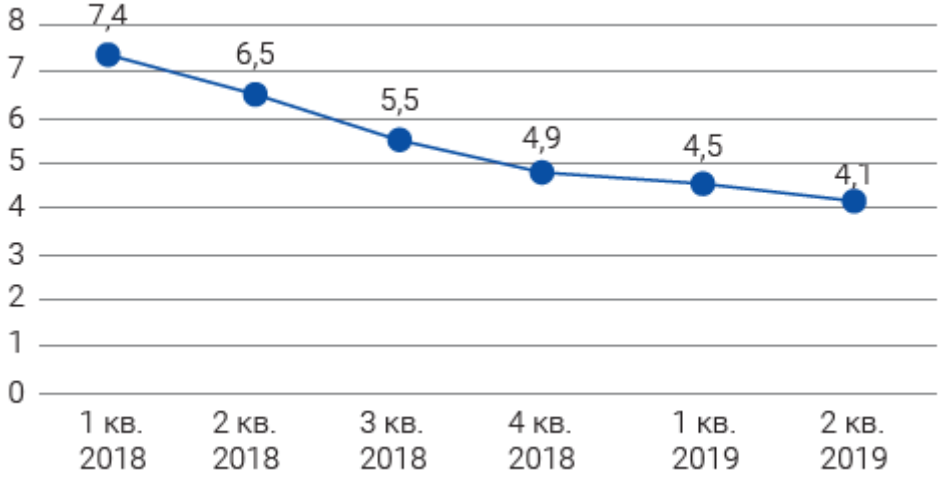
**Складские объекты, запланированные к вводу в 2019 году**

| Компания | Девелопер | Метраж (м²) |
|---|---|---|
| РЦ Leroy Merlin Белый Раст | PNK Group | 140 000 |
| РЦ Wildberries | А Плюс | 96 000 |
| Атлант-Парк | Атлант Металлопласт | 55 750 |
| Логопарк Дмитров | Ghelamco | 50 000 |
| Софьино | Логопарк Менеджмент | 49 400 |

**Вакансия и ставки на рынке складской недвижимости**

Снижение доли свободных площадей на московском рынке складской недвижимости наблюдается с начала 2018 года. За полтора года вакансия сократилась на 2,9 п.п, с 7,4% до 4,5%, а до конца года может приблизиться к отметке 4%. При этом, в московском регионе практически отсутствуют готовые складские блоки площадью более 20 000 кв. м.

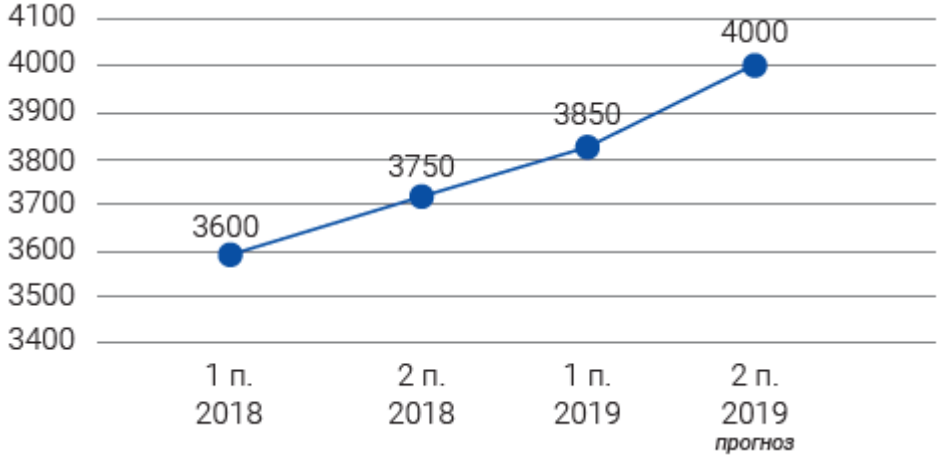
**Динамика вакантных складских площадей, %**




В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей. Так, в сделках ВкусВилл, «Беру!» и прошлогодней сделке OZON, компании занимают доступные складские площади, и сразу договариваясь о последующем расширении. В сделке «Мистраль», производитель покупает площади с прицелом на рост в долгосрочной перспективе, а в краткосрочной планирует сдавать излишние площади в аренду. Помимо нехватки готовых площадей, это говорит о том, что компании стремятся занять наиболее удобные локации и не без оснований опасаются дальнейшего роста ставок аренды.

Тенденция к постепенному росту средней ставки аренды стала заметна с начала 2018 года, с точечного повышения тарифов на наиболее востребованных объектах. Начиная со второй половины 2018 года ставки повысили самые крупные девелоперы, и в 2019 году уровень ставки продолжает повышаться. Причиной тому служит не только сокращение вакансии, но и повышение НДС, цен на материалы и себестоимости строительства. Так, в первой половине 2018 года средняя ставка составляла порядка 3 600 рублей за кв. м в год (Triple net), на сегодняшний день она достигает 3 850 рублей, а к концу года может вырасти до 4 000 рублей за кв. м в год. При этом в складских комплексах ряда крупных игроков рынка, занимающихся профессиональным управлением, запрашиваемая ставка аренды уже составляет более 4 200 рублей.

**Средняя ставка аренды на складские площади, руб. (triple net)**




**Инвестиции на складском рынке**

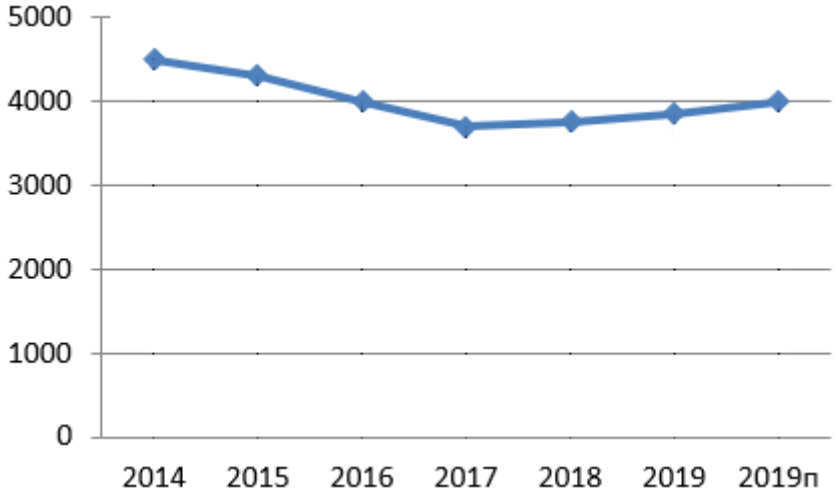
По прогнозам аналитиков ILM, до конца года в московском регионе могут состояться крупные инвестиционные сделки со складской недвижимостью. Инвесторы сейчас активно смотрят на рынок складов. С инвестиционной точки зрения привлекательными являются крупные объекты в востребованных локациях – традиционно, это южное и северное направления. Уровень заполняемости качественных объектов и арендной ставки в них позволяют рассматривать склады, как один из наиболее интересных и самый надежный сегмент для инвестирования. Инвесторы смотрят готовые объекты, которых практически не осталось на рынке. Большинство из инвесторов не готовы брать на себя риск покупки будущей вещи на растущем рынке и предпочитают вести переговоры только по готовым объектам.

**Выводы и прогноз**

Складской рынок сейчас переживает переходный период. После больших объемов ввода на фоне кризисных явлений в 2014 году на рынке образовалась большая вакансия, которая постепенно сокращалась, пока не пришла в этом году к минимальной отметке. Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Кроме того, наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR, что связано не только с низкой вакансией, но и с потребностями ряда арендаторов, таких как онлайн-ритейлеры и продуктовые сети в индивидуальных решениях.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды может вернуться к уровню 2016 года, то есть, в первые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м (Triple net).

**Динамика ставки аренды 2014-2019 (+ прогноз на конец года)**




*Обзор подготовлен аналитиками компании ILM https://zdanie.info/2393/2421/news/13711*

**Анализ основных ценообразующих факторов для промышленно-складской недвижимости.**

Далее представлены данные различных аналитических источников.

***Скидки на торг***

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| | **Крупные города** | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (4,5) | 7-9 (8) | 3-5 (4) | 7-10 (8,5) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 10-13 (12,5) | 9 – 12 (10,5) |
| Екатеринбург | 5-6 (5,5) | 7-9 (8) | 4-5 (4,5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 12-13 (12,5) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 6-9 (7,5) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 5-6 (5,5) | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 4-5 (4,5) | 5-8 (6,5) | 5-9 (7) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Новосибирск | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 6-7 (6,5) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Ростов-на-Дону | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-6 (5,5) | 10-12 (11) | 4-7 (5,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 10-15 (12,5) |
| С.-Петербург | 3-5 (4) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| **Среднее по крупным городам в мае 2019 г.** | **4,6** | **7,8** | **5,4** | **9,4** | **5,8** | **10,1** | **6,7** | **11,2** | **11,4** |
| | **Средние города** | | | | | | | | |
| Владивосток | 3-6 (4,5) | 8-9 (8,5) | 5-7 (6) | 10-11 (10,5) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 7-8 (7,5) | 11-13 (12) | 10-13 (11,5) |
| Омск | 5-6 (5,5) | 7-9 (8) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 12-14 (13) |
| Севастополь | 7-9 (8) | 10-13 (11,5) | - | 12-15 (13,5) | - | 13-14 (13,5) | - | 10-15 (12,5) | 12-14 (13) |
| Ставрополь | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-8 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-14 (12) |
| Тамбов | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-12 (11,5) | 8-9 (8,5) | 9-12 (10,5) | 12-14 (13) |
| Тверь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-13 (11,5) |
| **Среднее по средним городам в мае 2019 г.** | **5,8** | **9,2** | **6,5** | **11,0** | **6,7** | **10,9** | **7,7** | **11,5** | **12,3** |
| | **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | |
| Московская область в мае 2019 г. | 5-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | 5-8 (6,5) | 10-14 (12) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 12-14 (13) | 11-15 (13) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

*Источник информации: СРД №24, М., НПЦПО, 2019, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е*

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 163

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,5% | 10,8% | 12,2% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 10,8% | 10,1% | 11,5% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 12,7% | 11,9% | 13,4% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 15,8% | 15,0% | 16,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,4% | 10,7% | 12,1% |

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-скласкдая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (табл. 90, стр. 271)*

***Уровень операционных расходов***

Таблица 1.6.1

**Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год***

| № п/п | Город/ Класс | A | B | C |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Москва*** | | | |
| 1.1 | **Офисные помещения:** | | | |
| | Операционные расходы | 8 190 | 6 170 | 4 340 |
| | Эксплуатационные расходы | 5 530 | 4 230 | 2 840 |
| 1.2 | **Торговые помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 9 160 | 7 610 | 5 740 |
| | Эксплуатационные расходы | 6 480 | 5 120 | 3 920 |
| 1.3 | **Производственно - складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 3 080 | 2 780 | 1 940 |
| | Эксплуатационные расходы | 2 410 | 1 990 | 1 470 |
| 2 | **Санкт/Петербург** | | | |
| 2.1 | **Офисные помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 6 720 | 5 756 | 3 830 |
| 2.2 | **Торговые помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 7 510 | 6 190 | 4 750 |
| 2.3 | **Производственно - складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 2 420 | 2 190 | 1 508 |
| | Эксплуатационные расходы | 1 910 | 1 680 | 1 120 |
| 3 | **Московская область** | | | |
| 3.1. | **Производственно - складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 1 805 – 2 710 | 1 490 – 2 470 | 1 120 – 2 010 |

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

*Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е №24, 2019 г. (Таблица 1.6.1)*

**3.2. *Коллективное мнение сотрудников банков***

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 37

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 17,5% | 16,1% | 18,8% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 17,7% | 15,9% | 19,5% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 18,5% | 16,9% | 20,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17,3% | 15,8% | 18,9% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 17,8% | 16,5% | 19,1% |

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-скласкдая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 37, стр. 81)*

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

| Наименование объекта | Операционные расходы, % от ДВД | | |
|---|---|---|---|
| | мин | макс | среднее |
| Торговые помещения | 13 | 25 | 19 |
| Офисные помещения | 13 | 24 | 19 |
| Производственно-складские помещения | 13 | 25 | 19 |

*Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-dejatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article*
*Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»*

***Ставки капитализации***

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом

рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

| | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|---|---|---|
| Торговые помещения и здания | 0,07 | 0,10 | 0,13 |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,12 |
| Складские помещения и здания | 0,10 | 0,14 | 0,17 |
| Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,17 | 0,21 |

*Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda*

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 65

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 12,8% | 11,8% | 13,9% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 12,4% | 11,4% | 13,4% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 12,9% | 11,5% | 14,3% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 13,0% | 11,4% | 14,6% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 12,7% | 11,6% | 13,9% |

**Аналитические сведения о ставках капитализации для производственно-складской недвижимости**

Таблица 88

| Информационное агентство | Значение | Источник | Дата |
|---|---|---|---|
| Москва (Knight Frank) | 11%-11,75% | https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-i-2018-5588.pdf | I квартал 2018 года |
| Россия (Портал СтатРиелт) | 14%-15% | https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda | 01.04.2018 |
| Москва (Группа компаний "Конти") | 11,6%-12,2% | http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf | III квартал 2017 года |
| Москва (Арендатор) | 12,5% | http://www.arendator.ru/articles/159930-obzor_rynka_investicij_moskvy__1_kv_2018_g/ | I квартал 2018 года |

88 по данным большинства

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-скласкдая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 65,88, стр. 122)*

# 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

## 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справдливой стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Для зданий:

***Затратный подход***

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются

затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

**Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что затратный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках затратного подхода реализован метод сравнительной единицы.**

***Сравнительный подход***

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.**

***Доходный подход***

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данногометода выражается формулой:

V = I / K, где

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций,в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срокабудет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

**Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности. Так же от использования доходного подхода Оценщик отказался, поскольку доход, генерируемый имуществом, приходится на весь комплекс имущества (недвижимое и движимое), и в данном случае оценка в рамках доходного подхода возможна только как оценка предприятия (бизнеса).**

## АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и

наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке. **ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. **МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

* жилое;
* офисное;
* торговое;
*производственное;
*складское.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.
***ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ***

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.
***ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ***

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, Специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.
***ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ***

Объекты оценки не относятся к объектам офисного назначения

***ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ***

Объекты оценки согласно правовой обоснованности не относятся к объектам торгового назначения

**Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования**

**Таблица 2**

| **Факторы** | **Производственное и складское назначения** | **Офисные помещения** | **Торговые помещения** |
|---|---|---|---|
| Потенциал местоположения | + | - | - |
| Рыночный спрос | + | - | - |
| Правовая обоснованность | + | - | - |
| Физическая возможность | + | - | - |
| Финансовая оправданность | - | - | - |
| Максимальная эффективность | + | - | - |
| **Итого** | **5** | **0** | **0** |

**Выводы:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование.

## 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 4.1. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ

Оцениваемые строения - на дату оценки не функционируют по своему назначению, в связи с большим физическим износом. Поэтому оценщик принял решение оценить данные строения затратным подходом.

данном случае корректно рассматривать для целей оценки рыночной стоимости имущественного комплекса стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением новых материалов и в соответствии с современными стандарта-ми, дизайном и планировкой.

Расчет стоимости замещения существующих улучшений проводился методом сравнительной единицы. В данном методе стоимость недвижимого имущества определяется путем произведения затрат на строительство 1 кв. м (1 куб. м.) сопоставимого объекта не-движимости на общую площадь (объем) оцениваемого объекта недвижимости. Сопоставимый объект недвижимости должен быть аналогичен оцениваемому по функционально-му назначению. При определении затрат применяются справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке).

В общем виде стоимость замещения объекта определяется по следующей формуле:

**СЗ = С затрат на 1 срав. ед. х К х ПП х НДС,**

где: СЗ – стоимость замещения;

С затрат на 1 срав. ед. – стоимость затрат на строительство одной сравнительной единицы;

К – количество сравнительных единиц в объекте оценки (общая площадь, строительный объем);

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При проведении расчетов стоимость замещения определялась на основе «Сборников укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов» (УПВС).

При проведении расчетов были учтены региональные особенности строительства и про-изведен пересчет цен на дату оценки.

**Методы определения восстановительной стоимости**

Стоимость замещения оцениваемых объектов принята по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах.

Сборники УПВС наиболее применимы для оценки объектов, построенных по типовым проектам до 1980 годов.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема здания или 1 км трубопровода , 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 кв. м площади стенда, 1 куб. м фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а так же общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно – изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на

расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Определение стоимости замещения по сборникам УПВС предполагает выполнение следующих этапов:

1. Выбор объекта аналога производится по основным характеристикам:
   - назначение здания (сооружения);
   - общая форма: этажность, наличие подвала и т.д.;
   - характеристики конструкций здания (сооружения) и элементов его инженерного оборудования;
   - расчетный объем.

2. Определение восстановительной стоимости объекта аналога на измеритель в базисном уровне цен (Стаб) непосредственно по таблице УПВС.

3. Корректировка восстановительной стоимости на измеритель при отличии объекта-аналога от объекта оценки.

$$C = C_{таб} \times \prod_{i=1}^{3} K_i$$

где Ki - поправочные коэффициенты на следующие факторы:
   - местоположение объекта оценки;
   - отличия по типам основных несущих конструкций;
   - расхождение технических характеристик прочих элементов здания.

Удельный показатель стоимости, определенный в соответствии с УПВС должен бытьскорректирован с учетом отличий объекта оценки от объекта – аналога. Корректировкапоказателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится взависимости от набора конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройствв оцениваемом здании. Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания или сооружения к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов объекта - аналога).

4. Определение суммы прямых и косвенных издержек в базисном уровне цен.

**ПИ + КИ = С V**

где V - расчетный объем здания (сооружения);

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки.

5. Пересчет восстановительной стоимости здания в текущий уровень цен.

**СЗ = (ПИ + КИ) И84/69 х Т84/69Итек/69 х ПП НДС,**

где СЗ – стоимость замещения;

И84/69 - индекс перехода от сметных цен 1969 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Т84/69 - территориальный коэффициент к индексу перехода от сметных цен 1972 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Итек/84 - индексы пересчета цен в строительстве на дату оценки получены из ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, выпуск 104;

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

**И1984/1969=1,212**

**И2020/1984=10,041/0,04989=201,263**
**И2020/2011=10,041/6,127=1,639**

**НДС равен 1, так как справедливая стоимость объектов определяется без учета НДС.**

**Определение физического износа**

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Выделяют следующие методы расчёта неустранимого физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод.

Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом1

Таблица 3

| Физический износ, % | Состояние несменяемых конструкций зданий | Состояние внутренних конструктивных элементов |
|---|---|---|
| 0-20 | Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. | Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. |
| 21-40 | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. | Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. |
| 41-60 | Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней. |
| 61-80 | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями. |

1Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

| | | |
|---|---|---|
| 81-100 | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена. |

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСЕ53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ отдельных конструктивных элементов (далее элементов), систем инженерного оборудования (далее систем) или их участков оценивается путем сравнения выявленных признаков физического износа с их количественными значениями, приведенными в таблицах. Выявление признаков физического износа производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания.

Оценщик не располагает данными о физическом износе здания. В связи с этим состояние объекта оценки его износ определен нее поданным Технического паспорта,а экспертным путем на основании данных Заказчика, а также на основании справочных данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 4 Определение физического износа

| Наименование | Физический износ нормативный метод (с округлением), % |
|---|---|
| **Навозохранилище 200 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855; | 30,00% |
| **Сенной склад**, назначение: нежилое, 1- этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821; | 47,00% |
| **Силосная траншея**, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820; | 50,00% |
| **Силосная яма,** назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554; | 50,00% |
| **Навозохранилище 400 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854 | 35,00% |

**Функциональный износ**

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

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно

полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Потребностью в замене или модернизации элементов;
- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».
- Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:
- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

В нашем случае все оцениваемые объекты имеют неустранимый функциональный износ. Степень (градацию) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям можно представить следующим образом (в порядке возрастания):

**Степень (градация) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям**

Таблица 5

| | |
|---|---|
| Архитектурно-строительные решения (планировка) | Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)<br>Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)<br>Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.)<br>Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения) |
| Конструктивные элементы | Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям<br>Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения)<br>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)<br>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства) |

| | |
|---|---|
| Строительные материалы | Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил<br>Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их предназначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания<br>Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены<br>Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций |
| Отделочные материалы | Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований<br>Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания<br>Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке<br>Отсутствие отделки |
| Инженерные системы | Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта<br>Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечить современный уровень эстетики и комфорта только при условии их ремонта (частичной замены)<br>Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы<br>Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей |

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. Вычисление этой разницы для каждого конкретного объекта является весьма трудоемким процессом, а подчас и совсем невозможным, ввиду конъюнктурного изменения уровня цен на строительные материалы и работы. Отдельные группы факторов, вызывающие функциональный износ объекта по-разному влияют на величину общего функционального износа здания (сооружения) в целом.

В зависимости от степени значимости отдельных групп факторов, Оценщиком приданы им следующие удельные веса:

**Таблица 6**

| | |
|---|---|
| Архитектурно-строительные решения (планировка) | 0,10 |
| Конструктивные элементы | 0,10 |
| Строительные материалы | 0,30 |
| Отделочные материалы | 0,30 |
| Инженерные системы | 0,20 |

**Расчет функционального износа**

Таблица 7

| | | |
|---|---|---|
| Архитектурно-строительные | Архитектурно-строительные решения выполнены согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения) | 0-25 |
| | Архитектурно-строительные решения не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) | 25-50 |
| | Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и тп.) | 50-75 |
| | Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения) | 75-100 |
| Конструктивные элементы | Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям | 0-25 |
| | Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения) | 25-50 |
| | Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения) | 50-75 |
| | Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства) | 75-100 |
| Строительные материалы | Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил | 0-25 |
| | Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их предназначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания | 25-50 |
| | Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены | 50-75 |
| | Некачественные строительные материалы, не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций | 75-100 |
| Отделочные материалы | Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований | 0-25 |
| | Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания | 25-50 |
| | Качественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке | 50-75 |

| | | |
|---|---|---|
| | Отсутствие отделки | 75-100 |
| Инженерные системы | Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта | 0-25 |
| | Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению | 25-50 |
| | Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы | 50-75 |
| | Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей | 75-100 |

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

$$И_{фун.} = \Sigma И_{фун.\ гр.} \times В_{уд.},$$

где Ифун. – общий функциональный износ здания (сооружения), Ифун. гр. – степень функционального износа по группе факторов, Вуд. – удельный вес данной группы факторов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Определение функционального износа для объекта недвижимости приведено в Таблице 12.

## Расчет функционального износа

Таблица 8

| Наименование | Арх.-строит. решения | Уд. вес | Конструктивные элементы | Уд. вес | Строительные материалы | Уд. вес | Отделочные материалы | Уд. вес | Инженерные системы | Уд. вес | Функциональный износ (с округлением), % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Навозохранилище 200 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855; | 65% | 10% | 50% | 10% | 60% | 30% | 55% | 30% | 40% | 20% | 54,00% |
| **Сенной склад**, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821; | 75% | 10% | 80% | 10% | 90% | 30% | 90% | 30% | 90% | 20% | 87,50% |
| **Силосная траншея**, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820; | 75% | 10% | 80% | 10% | 90% | 30% | 90% | 30% | 90% | 20% | 87,50% |
| **Силосная яма,** назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554; | 75% | 10% | 80% | 10% | 90% | 30% | 90% | 30% | 90% | 20% | 87,50% |
| **Навозохранилище 400 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854 | 60% | 10% | 55% | 10% | 65% | 30% | 75% | 30% | 60% | 20% | 65,50% |

## Определение внешнего износа

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

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

О существовании экономического износа в определенной отрасли может говорить отсутствие в ней нового строительства. Однако, экономический износ может существовать и в случаях, когда имеют место проекты нового строительства.

В данном случае внешний износ определен, как прибыль предпринимателя, которую мог бы получить инвестор будь пригодны сооружения для функционирования. на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2019 г.: и составляет 14%.для производственных помещений в 10-30 км от МКАД

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Май 2018 г. | Май 2019 г. |
| | Середина | Типовое жилье | 4, «С» | 30-38 | 34-40 |
| 18. | **Московская область** | | | | |
| | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индивид. Проектам | 1, 3 | 40 | 38 |
| | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индивид. Проектам | 1, 3 | 32 | 30 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1, 7 | 30 | 27 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. старой постройки | 7 | 28 | 26 |
| | 50-60 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 32 | 34 |
| | 60-70 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 29 | 31 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовое жилье | 4, «С» | 18-24 | 20-26 |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 3, 4, 6, «В» | 12 | 14 |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 12 | 12 |
| | 30-40 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 10 | 9 |
| | 50-60 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 7 | 7 |
| | 70-90 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 6 | 5 |
| | 10-20 км от МКАД | Склады-терминалы | 6, «В» | 64 | 62 |
| | 40-70 км от МКАД | Склады-терминалы | 6, «В» | 47 | 45 |
| | 10-30 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 38 | 40 |
| | 30-60 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 31 | 33 |
| | 70-90 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 22 | 25 |
| | 10-30 км от МКАД | Произв. помещения | 4, «С» | 12 | 14 |

## Определение совокупного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

СИ = 1 – (1 – Ифиз.) ×(1 – Ифунк.устар.) × (1 – Иэкон.устар.),

где:

Ифиз. – физическийизнос (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functionalobsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Таблица 9

| Наименование | Функциональный износ (с округлением), % | Физический износ нормативный метод (с округлением), % | Внешний износ (с округлением), % | Совокупный износ (с округлением), % |
|---|---|---|---|---|
| **Навозохранилище 200 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855; | 54,00% | 30,00% | 14% | 72,31% |
| **Сенной склад**, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821; | 87,50% | 51,00% | 14% | 94,73% |
| **Силосная траншея**, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820; | 87,50% | 51,00% | 14% | 94,73% |
| **Силосная яма,** назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554; | 87,50% | 51,00% | 14% | 94,73% |
| **Навозохранилище 400 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854 | 65,50% | 35,00% | 14% | 80,71% |

## Прибыль предпринимателя

Так как сооружения обладают большими износами и не служит для принесения прибыли то прибыль предпринимателя равняется 0 или коэффициент равен 1

В Таблице 10 приводится расчет восстановительной стоимости Объекта оценки.

Таблица 10

| № | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Наименование | Строительный объем объекта оценки, куб.м./Длина п.м. | Сборник | Справочный показатель, 1 ед. измерения объекта, руб. по состоянию на 01.01.1969 г. | Поправка на отсутствие строительных конструкций, 1 ед. измерения объекта, руб. | Регионально-климатический корректирующий коэффициент | Индекс перехода цен от 1969 г. к ценам 1984 г. | Индекс перехода цен от 1984 г. к ценам даты оценки | ПП,% | Накопленный износ, % | Справедливая стоимость на дату оценки, руб. (1*3*4*5*7**(1+8)*(1-9)) | Справедливая стоимость на дату оценки, без учета НДС, руб. округленно |
| **Навозохранилище 200 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855; | 200 | УПВС таб.№ 60 | 4,59 | 1 | 1 | 1,212 | 201,263 | 1 | 72,31% | 62 005,78 | 62 000 |
| **Силосная траншея**, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820; | 910 | УПВС таб.№ 60 | 5,1 | 1 | 1 | 1,212 | 201,263 | 1 | 94,73% | 59 660,76 | 60 000 |
| **Силосная яма,** назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554; | 870 | УПВС таб.№ 60 | 11,4 | 1 | 1 | 1,212 | 201,263 | 1 | 94,73% | 127 497,39 | 127 000 |
| **Навозохранилище 400 тонн**, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. | 400 | УПВС таб.№ 60 | 4,59 | 1 | 1 | 1,212 | 201,263 | 1 | 80,71% | 86 391,59 | 86 000 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Г, условный номер: 50:27:0000000:37854 | | | | | | | | | | | |
| Наименование | Строительный объем объекта оценки, куб.м./Длина п.м. | Сборник | Справочный показатель, 1 ед. измерения объекта, руб. по состоянию на 01.01.2011 г. | Поправка на отсутствие строительных конструкций, 1 ед. измерения объекта, руб. | Регионально-климатический корректирующий коэффициент | | Индекс перехода цен от 2011 г. к ценам даты оценки | ПП,% | Накопленный износ, % | Рыночная стоимость на дату оценки, руб. (1*3*4*5*7**(1+8)*(1-9)) | Рыночная стоимость на дату оценки, руб. округленно |
| **Сенной склад**, назначение: нежилое, 1- этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821; | 1 512,30 | С3.19.033с уменьшением стоимости на коммуникации | 1241,52 | 0,7633 | 1 | 1 | 1,639 | 1 | 94,73% | 123 787,42 | 124 000 |

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

В отчете получены следующие результаты:

Таблица

Согласование результатов оценки для объекта оценки :

***Итоговая справедливая стоимость объекта оценки:*** 459 000 рублей

***В том числе:***

**Таблица 11**

| № | Кадастровый № | Ближайший населенный пункт | S, кв. м | РВИ | Свидетельство | Стоимость, рубли |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:27:0000000:37855 | МТФ "Валищево | 405 | Навозохранилище 200 тонн | 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года | 62 000 |
| 2 | 50:27:0000000:23821 | Валищево | 504,1 | Сенной склад | 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года | 60 000 |
| 3 | 50:27:0000000:23820 | Валищево | 683,2 | Силосная траншея | 50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года | 127 000 |
| 4 | 50:27:0000000:23554 | Валищево | 640,5 | Силосная яма | 50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года | 86 000 |
| 5 | 50:27:0000000:37854 | МТФ "Валищево | 894 | Навозохранилище 400 тонн | 50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года | 124 000 |
| ИТОГО | | | | | | 459 000 |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий2. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
наличие необходимой информации для реализации метода;
достоверность имеющейся информации;
учет специфических особенностей объекта оценки;
учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

**Таблица 12**

| № | Показатели | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Вектор приоритета |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 2 | наличие необходимой информации для реализации метода | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 3 | достоверность имеющейся информации | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 4 | учет специфических особенностей объекта оценки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 5 | учет влияния возможных рисков при определении стоимости | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 6 | отражение тенденции развития рыночной ситуации | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 13

Весовой коэффициент для зданий Таблица

**Таблица 13**

| № п/п | Наименование фактора | Вес фактора | Сравнит. подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта | 16,67% | 0% | 0% | 100% |
| 2 | Наличие информации, необходимой для реализации подхода | 16,67% | 0% | 0% | 100% |
| 3 | Достоверность используемой информации при реализации подхода | 16,67% | 0% | 0% | 100% |
| 4 | Учет специфических особенностей объекта оценки | 16,67% | 0% | 0% | 100% |
| 5 | Учет влияния возможных рисков при определении стоимости | 16,67% | 0% | 0% | 100% |
| 6 | Отражение тенденции развития рыночной ситуации | 16,67% | 0% | 0% | 100% |
| Результирующий вектор приоритетов | | 100% | 0% | 0% | 100% |

[2] Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке нежилых помещений применялся данный подход. Вес равен 1

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Данный подход не применялся Вес равен 0

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Данный подход не применялся Вес равен 0

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Оценщик округлил полученные результаты. Итоговые величина справедливой стоимости получены с учетом округления.

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –зданий и сооружений, округленно составляет:**

**459 000**

**(Четыреста пятьдесят девять тысяч рублей),без учета НДС**

**В том числе:**

| № | Кадастровый № | Ближайший населенный пункт | S, кв. м | РВИ | Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС, рубли |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:27:0000000:37855 | МТФ "Валищево | 405 | Навозохранилище 200 тонн | 62 000 |
| 2 | 50:27:0000000:23821 | Валищево | 504,1 | Сенной склад | 60 000 |
| 3 | 50:27:0000000:23820 | Валищево | 683,2 | Силосная траншея | 127 000 |
| 4 | 50:27:0000000:23554 | Валищево | 640,5 | Силосная яма | 86 000 |
| 5 | 50:27:0000000:37854 | МТФ "Валищево | 894 | Навозохранилище 400 тонн | 124 000 |
| ИТОГО | | | | | 459 000 |

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

*Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.*

# 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

## 6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

## 6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

## 6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. **Итоговая величина стоимости –** стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
10. **Рыночная стоимость**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

*Инвестиционная стоимость*– это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

*Ликвидационная стоимость*– это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

- ✓ *Сравнительный подход*–совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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.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.
- ✓ *Доходный подход*–совокупность методов 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.
- ✓ *Затратный подход*–совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом 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.

***Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится -*** *земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.*

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

*(орган, выдавший документ)*

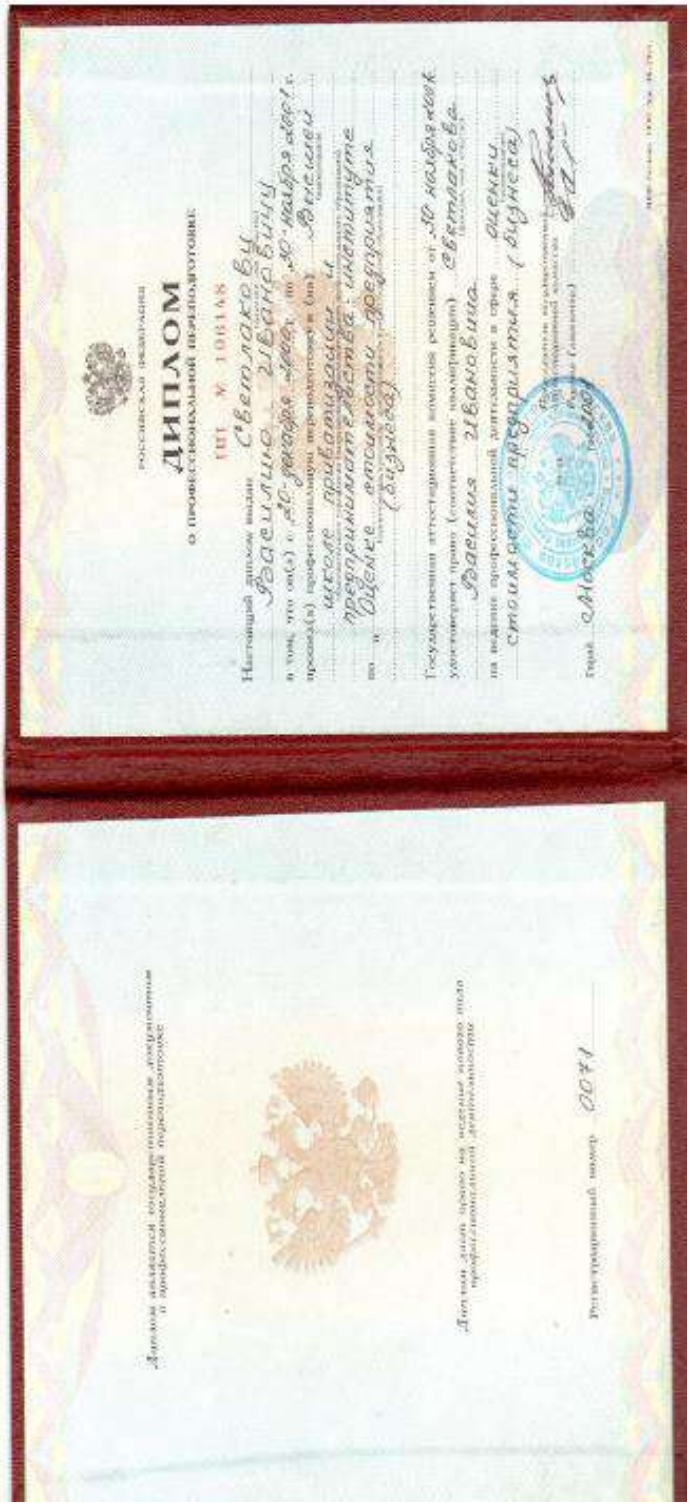
включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » сентября 2019 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0026528 *



Данная академия государственная аккредитована
и профессионально-общественная переподготовка

Дипломы имеют право на осуществление нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 101148

Настоящий диплом выдан Светлакову
Радиону Ивановичу

в том, что он(а) в 40-летнем возрасте по 40-ой год г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
школе повышения
предпринимательства, менеджмента
по и Оценке стоимости предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решила от 10 ноября
удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова
Радиона Ивановича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

## ПОЛИС № 022-073-003213/19
## страхования ответственности оценщика

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003213/19 от 19.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***Светлаков Василий Иванович*** |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | ***г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23*** |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | ***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | ***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*** |
| ФРАНШИЗА: | *Не установлена* |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | ***15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей*** |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Единовременно, безналичным платежом* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.*<br>*Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:*<br>*- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;*<br>*- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;*<br>*- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*<br>*Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.* |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | *Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*<br>*Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* |

***Страховщик:***
***ООО «Абсолют Страхование»***
*Представитель страховой компании*
*на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.*

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
*м.п.*
*«19» марта 2019г.*

***Страхователь:***
***Светлаков Василий Иванович***

_____ *(Светлаков В.И.)*

*«19» марта 2019г.*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1 «18» сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «18» сентября 2017 г. № 8

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» сентября 2020 г.

# ПРИЛОЖЕНИЕ№2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "11" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.08.2014 №07-08-14/1

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Навозохранилище 200 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв.№ 212:064-10030-В, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ "Валищево"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:27:0000000:37855

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-367

**Регистратор** Демина Т. А.

М.П. (подпись)

50-АИМ 106548

КОПИЯ ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "11" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.08.2014 №07-08-14/1

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Сенной склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 504,1 кв. м, инв.№ 212:064-10060, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:27:0000000:23821

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-368

**Регистратор** Демина Т. А.

М.П. (подпись)

50-АИН 106549

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "11" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.08.2014 №07-08-14/1

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв.№ 212:064-10060-В, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:27:0000000:23554

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-370

**Регистратор** Демина Т. А.

М.П. (подпись)

50-АИН 106701

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "11" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.08.2014 №07-08-14/1

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв.№ 212:064-10060-Б, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:27:0000000:23820

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-369

**Регистратор** Демина Т. А.

М.П. (подпись)

50-АИН 106550

КОПИЯ ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "11" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.08.2014 №07-08-14/1

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв.№ 212:064-10030-Г, лит. Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ "Валищево"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:27:0000000:37854

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-371

**Регистратор** Демина Т. А.

М.П. (подпись)

50-АИN 106702

КОПИЯ ВЕРНА

Приложение
Коэффициенты пересчета цен Ко-инвест



2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

| Дата введения сметных цен, период | Центральный район | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | г.Москва | Московская область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область | Тверская область | Тульская область |
| **01.01.1984** | **0,04517** | **0,04989** | **0,05922** | **0,05985** | **0,05812** | **0,06210** | **0,05903** |
| **01.01.1991** | **0,07306** | **0,08096** | **0,09592** | **0,09766** | **0,09441** | **0,10162** | **0,09633** |
| декабрь 1999 г. | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** |
| 2000 г. | 1,134 | 1,074 | 1,240 | 1,178 | 1,118 | 1,151 | 1,169 |
| 2001 г. | 1,510 | 1,355 | 1,618 | 1,459 | 1,400 | 1,472 | 1,389 |
| 2002 г. | 1,789 | 1,662 | 1,956 | 1,769 | 1,732 | 1,827 | 1,707 |
| 2003 г. | 2,087 | 1,937 | 2,287 | 2,075 | 2,097 | 2,182 | 2,038 |
| 2004 г. | 2,388 | 2,229 | 2,596 | 2,415 | 2,473 | 2,569 | 2,386 |
| 2005 г. | 2,781 | 2,616 | 2,976 | 2,850 | 2,941 | 3,022 | 2,814 |
| 2006 г. | 3,427 | 3,235 | 3,589 | 3,502 | 3,661 | 3,702 | 3,475 |
| 2007 г. | 4,031 | 3,787 | 4,162 | 3,991 | 4,321 | 4,185 | 4,008 |
| 2008 г. | 4,753 | 4,552 | 4,928 | 4,722 | 5,115 | 4,938 | 4,737 |
| 2009 г. | 5,238 | 5,077 | 5,320 | 5,055 | 5,406 | 5,537 | 5,181 |
| 2010 г. | 6,874 | 6,016 | 6,208 | 5,444 | 6,037 | 6,010 | 5,469 |
| 2011 г. | 7,536 | 6,127 | 6,466 | 5,940 | 6,208 | 6,391 | 5,281 |
| 2012 г. | 8,454 | 6,673 | 7,466 | 7,028 | 7,116 | 7,360 | 6,082 |
| 2013 г. | 10,173 | 7,314 | 8,249 | 7,265 | 8,079 | 8,175 | 7,523 |
| 2014 г. | 10,369 | 7,758 | 8,642 | 7,529 | 8,581 | 8,404 | 7,915 |
| 2015 г. | 10,028 | 7,953 | 8,408 | 7,783 | 8,272 | 8,430 | 8,233 |
| 2016 г. | 10,230 | 8,358 | 8,784 | 8,181 | 8,386 | 8,627 | 8,483 |
| **2017 г.** | **10,489** | **9,120** | **9,035** | **8,499** | **8,594** | **9,008** | **9,107** |
| 1-й кв. | 10,289 | 8,771 | 9,172 | 8,347 | 8,614 | 9,023 | 8,774 |
| 2-й кв. | 10,145 | 9,001 | 8,968 | 8,315 | 8,597 | 8,877 | 8,989 |
| 3-й кв. | 10,589 | 9,234 | 8,934 | 8,570 | 8,497 | 8,917 | 9,197 |
| 4-й кв. | 10,934 | 9,474 | 9,065 | 8,766 | 8,670 | 9,213 | 9,470 |
| **2018 г.** | | | | | | | |
| 1-й кв. | 11,083 | 9,576 | 9,046 | 8,729 | 8,681 | 9,214 | 9,479 |
| 2-й кв. | 11,216 | 9,636 | 9,076 | 8,760 | 8,705 | 9,240 | 9,533 |
| **3-й кв.** | **11,304** | **9,810** | **9,168** | **8,924** | **8,841** | **9,452** | **9,644** |
| октябрь | 11,319 | 9,906 | 9,197 | 8,954 | 8,909 | 9,491 | 9,692 |
| ноябрь | 11,336 | 9,935 | 9,208 | 8,968 | 8,923 | 9,508 | 9,706 |
| декабрь | 11,351 | 9,951 | 9,221 | 8,982 | 8,935 | 9,524 | 9,718 |
| **4-й кв.** | **11,335** | **9,930** | **9,209** | **8,968** | **8,923** | **9,508** | **9,705** |
| 2019 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| январь | 11,378 | 9,981 | 9,243 | 9,005 | 8,957 | 9,550 | 9,741 |
| февраль | 11,405 | 10,011 | 9,264 | 9,028 | 8,979 | 9,576 | 9,764 |
| март | 11,432 | 10,041 | 9,286 | 9,051 | 9,001 | 9,602 | 9,787 |

| Дата введения сметных цен, период | | Волго-Вятский район | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ярославская область | Республика Марий Эл | Республика Мордовия | Чувашская Республика | Кировская область | Нижегородская область | Белгородская область |
| 01.01.1984 | **0,05548** | **0,07379** | **0,06365** | **0,06345** | **0,05976** | **0,06281** | **0,06727** |
| 01.01.1991 | **0,09012** | **0,12008** | **0,10406** | **0,10275** | **0,09789** | **0,10151** | **0,10889** |
| декабрь 1999 г. | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** |
| 2000 г. | 1,273 | 1,174 | 1,181 | 1,136 | 1,247 | 1,096 | 1,138 |
| 2001 г. | 1,656 | 1,413 | 1,425 | 1,370 | 1,538 | 1,258 | 1,370 |
| 2002 г. | 1,952 | 1,723 | 1,682 | 1,593 | 1,707 | 1,572 | 1,686 |
| 2003 г. | 2,303 | 2,054 | 2,004 | 1,889 | 1,943 | 1,908 | 2,011 |
| 2004 г. | 2,636 | 2,412 | 2,360 | 2,210 | 2,234 | 2,240 | 2,330 |
| 2005 г. | 2,987 | 2,871 | 2,770 | 2,608 | 2,629 | 2,652 | 2,769 |
| 2006 г. | 3,600 | 3,587 | 3,425 | 3,233 | 3,235 | 3,280 | 3,451 |
| 2007 г. | 4,117 | 4,364 | 3,989 | 3,806 | 3,795 | 3,854 | 4,099 |
| 2008 г. | 4,851 | 5,082 | 4,685 | 4,530 | 4,523 | 4,597 | 4,898 |
| 2009 г. | 5,180 | 5,490 | 5,140 | 4,833 | 5,023 | 4,931 | 5,286 |
| 2010 г. | 5,669 | 6,124 | 5,237 | 5,005 | 5,017 | 5,081 | 5,950 |
| 2011 г. | 5,491 | 6,307 | 5,088 | 5,230 | 5,018 | 5,236 | 6,386 |
| 2012 г. | 6,036 | 7,654 | 6,055 | 6,773 | 5,860 | 6,171 | 7,641 |
| 2013 г. | 7,031 | 8,623 | 6,973 | 8,397 | 6,915 | 7,514 | 8,871 |
| 2014 г. | 7,460 | 9,105 | 7,418 | 8,740 | 7,187 | 7,734 | 9,565 |
| 2015 г. | 7,694 | 9,261 | 7,949 | 8,547 | 7,563 | 7,734 | 9,485 |
| 2016 г. | 8,009 | 9,542 | 8,443 | 8,519 | 7,945 | 7,868 | 9,708 |
| **2017 г.** | **8,586** | **9,825** | **8,950** | **8,673** | **8,221** | **8,046** | **10,202** |
| 1-й кв. | 8,268 | 9,756 | 8,634 | 8,636 | 8,161 | 7,953 | 9,837 |
| 2-й кв. | 8,450 | 9,583 | 8,773 | 8,422 | 8,011 | 7,939 | 10,010 |
| 3-й кв. | 8,699 | 9,860 | 9,067 | 8,702 | 8,260 | 8,075 | 10,328 |
| 4-й кв. | 8,927 | 10,098 | 9,324 | 8,930 | 8,451 | 8,217 | 10,632 |
| **2018 г.** | | | | | | | |
| 1-й кв. | 8,958 | 10,159 | 9,383 | 8,994 | 8,524 | 8,215 | 10,733 |
| 2-й кв. | 9,020 | 10,188 | 9,421 | 9,037 | 8,553 | 8,243 | 10,763 |
| **3-й кв.** | **9,148** | **10,300** | **9,524** | **9,203** | **8,651** | **8,376** | **10,928** |
| октябрь | 9,200 | 10,343 | 9,553 | 9,244 | 8,677 | 8,422 | 10,985 |
| ноябрь | 9,215 | 10,356 | 9,566 | 9,262 | 8,689 | 8,432 | 11,003 |
| декабрь | 9,229 | 10,370 | 9,578 | 9,275 | 8,700 | 8,443 | 11,021 |
| **4-й кв.** | **9,214** | **10,356** | **9,566** | **9,260** | **8,689** | **8,432** | **11,003** |
| 2019 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| январь | 9,252 | 10,394 | 9,601 | 9,300 | 8,720 | 8,463 | 11,049 |
| февраль | 9,275 | 10,418 | 9,623 | 9,324 | 8,741 | 8,482 | 11,077 |
| март | 9,298 | 10,442 | 9,646 | 9,349 | 8,761 | 8,502 | 11,105 |

Веб dor-zelenstroy.ru/ukladka-asfalta

основой городского передвижения, символизируют обустройство и уровень города. Можно с уверенностью утверждать, что асфальтирование является основой любых работ по благоустройству новых участков.

Наша компания обеспечивает высокое качество работы, предлагая оптимальную стоимость укладки асфальта и выполняя все обязательства в срок.

**Прайс-лист на укладку асфальта**

| Услуга | Площадь | Стоимость |
|---|---|---|
| Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) песчаной смесью тип Д | м² | 480 |
| Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) мелкозернистой смесью тип В | м² | 500 |
| Обработка а/бетонного покрытия битумом | м² | 20 |
| Разборка а/бетонного покрытия с вывозом ( 4-5 см.) | м² | 130 |
| Устройство земляного корыта (механизированная разработка грунта с погрузкой , доработка грунта вручную, включая планировку территории под отметку) ( 5 см.) | м² | 180 |
| Устройство песчаного основания ( 10 см.) | м² | 115 |
| Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.) | м² | 195 |
| Устройство бетонного основания ( 10 см.) | м² | 670 |
| Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой, (10 см.) | м² | 755 |
| Вывоз мусора , грунта автосамосвалами, включая погрузку | м² | 295 |
| Демонтаж дорожных плит | м² | 295 |
| Устройство покрытия из дорожных плит (3Х1,75 м) | м² | 1795 |
| Ремонт и поднятия горловин существующих колодцев ж/б кольцами до 20 см. | м² | 190 |
| Установка дорожного бортового камня ( стоимость материала учтена) | м² | 590 |
| Разборка дорожного бортового камня, включая вывоз строительного мусора<br>Выписка из прайс-листа **Укладка асфальта цена (стоимость укладки асфальта)** | м² | 190 |

Для дачных товариществ продадим асфальтовую крошку из под фрезы по 450 руб за 1 м3, возможна отсыпка внутрипоселковых дорог.

Характеристика

Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин. Группа капитальности V. Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.

Таблица 60

| Территориальные пояса | С каменной одеждой | Без одежды |
|---|---|---|
| | а | б |
| 1 | 4,59 | 2,35 |
| 2 | 4,78 | 2,44 |
| 3 | 5,3 | 2,7 |
| 4 | 5,5 | 2,82 |
| 5 | 5,7 | 2,94 |
| 6 | 8,2 | 4,2 |
| 7 | 9,2 | 4,7 |
| 8 | 9,7 | 4,96 |
| 9 | 12,3 | 6,4 |

## ТРАНШЕИ И ЯМЫ СИЛОСНЫЕ ПРОСТЕЙШЕГО ТИПА

Характеристика

Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и глиноплетневые. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню. Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем.

Восстановительная стоимость 1 м3 емкости силосных траншей и ям в руб.

| Территориальные пояса | Силосные траншеи для кукурузных початков | | | Силосные траншеи для зеленой массы | | | | | Силосные ямы для кукурузных початков | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Материал стен | | | | | | | | | | |
| | кирпич | бутовый камень | дерево или бетон | кирпич | бутовый камень | дерево или бетон | глиноплетень | без облицовки | кирпич | бутовый камень | из пластин |
| | а | б | в | г | д | е | ж | з | и | к | л |
| 1 | 10,8 | 11,7 | 7 | 7,5 | 8,3 | 5,1 | 3,7 | 1,53 | 11,4 | 18,6 | 13 |
| 2 | 11,3 | 12,3 | 7,3 | 7,8 | 8,7 | 5,4 | 3,9 | 1,6 | 12 | 19,5 | 13,7 |
| 3 | 12,4 | 13,4 | 8 | 8,6 | 9,6 | 5,9 | 4,3 | 1,76 | 13,1 | 21,3 | 15 |
| 4 | 13 | 14 | 8,4 | 9 | 10 | 6,1 | 4,5 | 1,83 | 13,7 | 22,3 | 15,6 |
| 5 | 13,5 | 14,6 | 8,7 | 9,3 | 10,4 | 6,4 | 4,7 | 1,91 | 14,3 | 23,2 | 16,3 |
| 6 | 19,5 | 21 | 12,5 | 13,4 | 15 | 9,2 | 6,7 | 2,75 | 20,6 | 33,4 | 23,4 |
| 7 | 21,7 | 23,4 | 13,9 | 15 | 16,6 | 10,2 | 7,5 | 3,06 | 22,8 | 37,1 | 26 |
| 8 | 22,8 | 24,5 | 14,6 | 15,7 | 17,5 | 10,8 | 7,9 | 3,21 | 24 | 39 | 27,4 |
| 9 | 29,2 | 31,5 | 18,8 | 20,2 | 22,4 | 13,9 | 10,1 | 4,12 | 30,8 | 50,1 | 35,2 |

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » сентября 2019 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0026528

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
(семьдесят один)
листов

ООО «Н.Т.ГРАФ», г. Москва, 2017 г., уровень В

А4216