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

Отчет №НП – 01/03-21
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Московская область,
Подольский район, Лаговское с/п,
вбл. д. Валищево,
МТФ Валищево.

Дата оценки:
04 марта 2021 года
Дата составления отчета:
04 марта 2021 года

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

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

04 марта 2021 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №493 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: 04 марта 2021 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; 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; 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; 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; 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 на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года Правообладатель: 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
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
Основания для проведения оценки	Дополнение №493 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки	04 марта 2021 года
Период проведения оценки	04 марта 2021 года
Дата составления отчета	04 марта 2021 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; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого

	объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	528 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	528 000 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 «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

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

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

528 000

(Пятьсот двадцать восемь 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	63 000
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	162 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	88 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	128 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	87 000
ИТОГО					528 000

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

В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. 12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 13
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА 13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 43
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 43
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 43
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 45
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 48
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 63
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 65
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 66

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №493 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; 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; 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; 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; 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 на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года Правообладатель: 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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права

отношении каждой их частей объекта оценки	50-АИ№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 11 сентября 2014 года сделана запись: Общая долевая собственность на основании: 1. №50-50-27/201/2014-367 2. №50-50-27/201/2014-368 3. №50-50-27/201/2014-369 4. №50-50-27/201/2014-370 5. №50-50-27/201/2014-371
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)	04 марта 2021 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 ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. 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. 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:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Краткое наименование:
ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Юридический адрес:
172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
Адрес местонахождения:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.
Почтовый адрес:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.
ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.
ИНН: 7718581523
КПП: 693901001
Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)
БИК: 044525823
к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (*фактический адрес оценочной компании*) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года. Срок действия аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

	Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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 № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 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 текущей редакции - «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 текущей редакции;

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)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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)

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 текущей редакции;, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

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	-

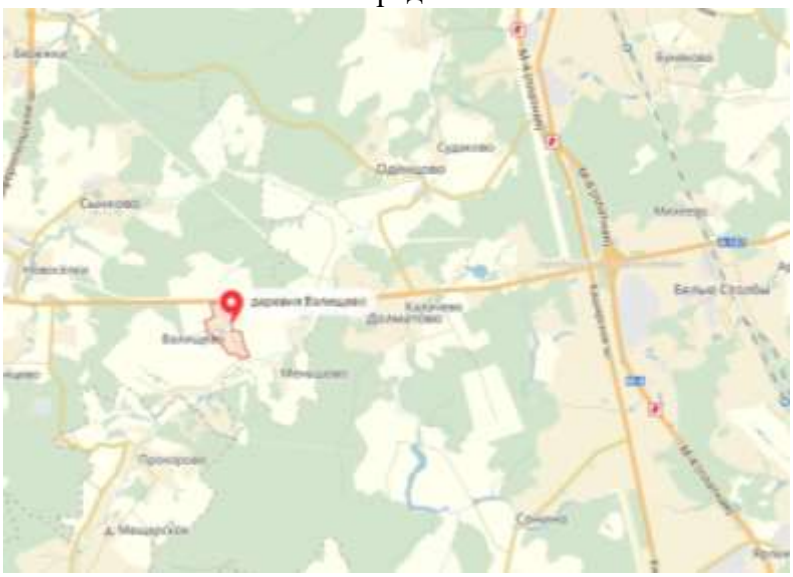
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	35%

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]
73 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 929	↘78 076
2006[15]	2009[16]	2010[17]	2011[18]	2012[19]	2013[20]
↘77 477	↗78 580	↗82 488	↗85 167	→85 167	↘87 014
2014[21]	2015[1]				
↗87 298	↗87 416				

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 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение ***оборота розничной торговли*** в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее).

В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики ***платных услуг населению*** (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и ***оборота общественного питания*** (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в ***добывающем комплексе*** несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение ***грузооборота транспорта*** составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

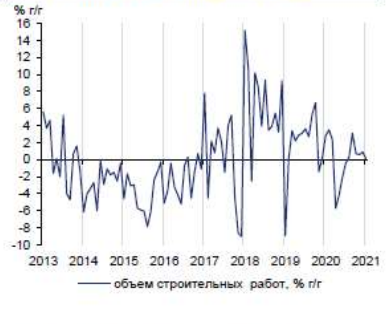
Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

Снижение выпуска ***обрабатывающей промышленности*** (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ в январе – на уровне прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

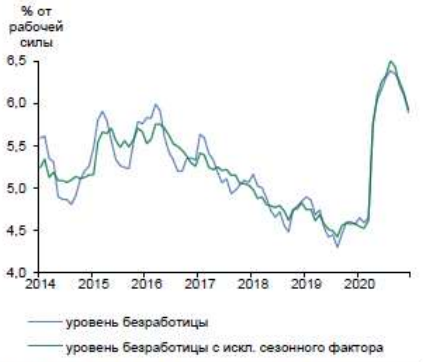
Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением ***численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения***. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об ***увеличении спроса на труд***. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост **номинальной заработной платы** в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г +4,6% г/г в ноябре 2020 г.), **реальной заработной платы** – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее).

В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

Рис. 3. Уровень безработицы снижается пятый месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В конце 2020 г. заработные платы показали уверенный рост

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
				Экономическая активность						
ВВП*	-2,4**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-9,4	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-2,0	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	3,8	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	-1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	19,0	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-3,9	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	3,8	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	-3,8	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,2	3,1	0,1	0,0	4,3	-3,6	1,1	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,4	2,6	0,8	0,5	5,4	-2,3	1,9	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года		-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)		-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,5	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,2	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,7	-	58,2	58,3	58,2	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы										
в% к рабочей силе	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,7	-	6,0	5,9	6,1	6,2	6,4	6,1	4,6	-

** Внутригодовая динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.*
***Оценка Минэкономразвития России.*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции. Февраль 2021 года

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее.

Монетарная инфляция2 – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года).

Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м,0,1–0,2% м/м о товарным группам, менее подверженным сезонным
колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы).

Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги).

Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее).

Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее).

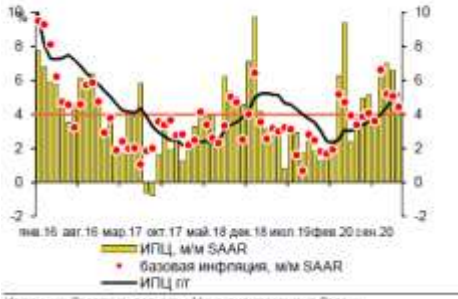
Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

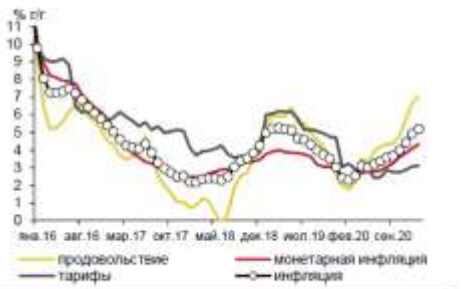
По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесячном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

Рис. 1. Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года

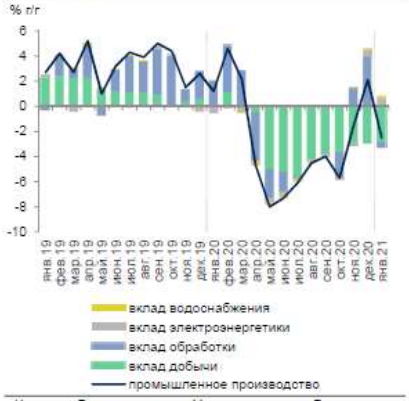
В январе 2021 г. промышленное производство снизилось на -2,5% г/г (после +2,1% г/г в декабре 2020 года1 и -2,6% в целом за 2020 год). При этом наблюдаемое снижение выпуска в промышленности обусловлено отрицательным вкладом добычи нефти (-2,8 п.п.) в условиях действия соглашений ОПЕК+, а также выпуска нефтеперабатывающей отрасли (-0,8 п.п.). Совокупный положительный вклад остальных отраслей в динамику промышленного производства в январе составил 1,1 процентного пункта.

Масштаб сокращения в добыче полезных ископаемых в январе 2021 г. несколько уменьшился (до -7,1% г/г после -7,5% г/г в декабре 2020 года), хотя и остается существенным. По итогам января индекс добычи угля показал рост на 6,7% г/г, который сопровождался ростом объема железнодорожных перевозок указанного типа грузов (+5,2% г/г в январе, по оперативным данным РЖД). Кроме того, поддержку динамике добывающих отраслей оказывает плановое ослабление условий соглашения ОПЕК+ с 1 января. В результате сокращение добычи нефти (в натуральном выражении) в январе составило -9,8% г/г после -11,6% г/г2 в декабре предыдущего года.

Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в январе в годовом выражении (-1,0% г/г) после нескольких месяцев устойчивого роста было обусловлено, в том числе, эффектом высокой базы начала прошлого года (+3,8% г/г в январе 2020 года). Особое значение данный эффект имел для динамики производства пищевых продуктов, которое в январе прошлого года показало рост на +9,6% г/г. Кроме того, отрицательный вклад в годовые показатели обрабатывающей промышленности внес календарный фактор (15 рабочих дней в январе текущего года по сравнению с 17 в аналогичном месяце 2020 года).

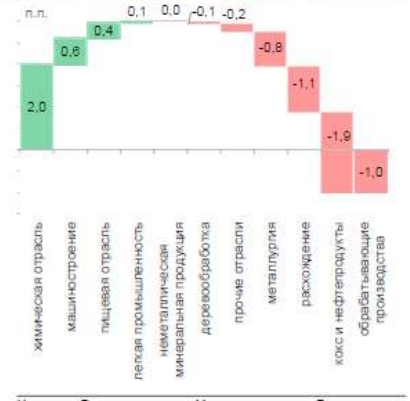
В отраслевом разрезе наибольший негативный вклад в динамику обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, внесло снижение объемов нефтепереработки (-8,2% г/г), связанное, в первую очередь, со снижением спроса на моторные топлива на фоне сохраняющихся во всем мире ограничений на перемещения людей. Падение выпуска в годовом выражении также наблюдалось в металлургическом комплексе и ряде подотраслей машиностроения (включая производство легковых__ автомобилей, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса о снижении их продаж на -4,2% г/г по итогам прошлого месяца). Вместе с тем в январе продолжился активный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 9,2% г/г, фармацевтическое производство – на 74,9% г/г), и легкой промышленности (+3,8% г/г).

Рис. 1. В январе показатели промышленности снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли в январе имели разнонаправленную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	**3,4**
добыча угля	6,7	-6,3*	-5,3*	-1,1*	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	**2,2**
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1*	-10,2*	-10,3*	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	**2,2**
добыча металлических руд	-1,6	2,1*	2,7*	3,5*	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	**2,1**
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,4*	-0,6*	-8,0*	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	**3,6**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,8	-2,8*	-6,4*	-6,3*	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	**20,2**
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	**3,6**
пищевая промышленность	2,3	3,1*	0,2*	-0,3*	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	**3,7**
в т.ч.										
пищевые продукты	-2,0	3,5*	0,6*	-0,2*	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	**4,1**
напитки	26,1	1,1*	-2,4*	0,6*	-5,6	-2,3	6,7	-2,1	0,3	**5,0**
табачные изделия	8,7	2,4*	0,1*	-5,1*	9,5	-4,2	6,2	0,1	5,3	**-10,4**
легкая промышленность	3,8	1,1*	5,4*	9,2*	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	**2,1**
в т.ч.										
текстильные изделия	11,5	8,9*	12,4*	14,3*	13,9	6,9	10,0	4,3	8,2	**1,8**
одежда	3,9	0,6*	5,5*	9,5*	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	**3,5**
кожа и изделия из нее	-11,4	-12,4*	-8,7*	-1,6*	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	**-1,6**
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	0,5*	3,3*	4,6*	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	**4,6**
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	3,4	0,2*	5,2*	5,9*	4,3	5,4	2,5	-6,2	1,3	**6,2**
бумага и бумажные изделия	1,0	1,9*	3,4*	2,4*	2,1	5,7	2,5	-1,8	3,5	**4,6**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-21,2	-3,2*	-2,5*	9,9*	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	**0,1**
производство кокса и нефтепродуктов	-6,2	-3,0	-7,5*	-6,1*	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	**1,6**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	19,0	8,8*	13,4*	22,3*	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	**6,0**
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	9,2	7,2*	9,9*	11,9*	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	**3,4**
лекарственные средства и медицинские материалы	74,9	23,0*	34,2*	82,0*	25,9	-5,4	21,1	23,5	12,0	**27,4**
резиновые и пластмассовые изделия	12,0	3,2*	10,0*	14,2*	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	**-1,3**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,3*	1,8*	4,2*	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	**9,0**
металлургический комплекс	-3,9	-1,3*	-0,4*	-0,6*	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	**4,7**
в т.ч.										
металлургия	-3,1	-2,4*	-0,1*	-1,1*	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	**3,8**
готовые металлические изделия	-6,2	2,0*	-1,3*	1,0*	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	**7,3**
машиностроительный комплекс	3,8	-2,0*	5,6*	10,5*	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	**3,9**
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,9	-1,6*	0,0*	12,0*	4,9	-17,1	7,9	-19,6	16,0	**10,6**
электрооборудование	-2,1	-1,0*	3,0*	5,2*	3,5	0,1	-0,2	-13,4	6,9	**1,3**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,6	5,9*	8,2*	7,5*	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	**13,5**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	7,0	-12,7*	7,7*	13,1*	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	**-3,7**
прочие транспортные средства и оборудование	-0,4	-1,1*	8,2*	11,2*	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	**-1,0**
прочие производства	-3,8	1,4*	4,3*	11,6*	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	**-3,5**
в т.ч.										
мебель	17,4	3,7*	9,8*	11,0*	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	**2,1**
прочие готовые изделия	1,6	2,2*	10,8*	10,1*	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	**-0,1**
ремонт и монтаж машин и оборудования	-9,4	0,8*	2,1*	12,0*	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	**-5,3**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	**-0,8**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	**2,9**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 18 февраля.*

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные экономические и социальные показатели Московской области

<u>О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА</u>

	Фактически	**К соответствующему периоду предыдущего года, %**
Индекс промышленного производства[1,2]		

[1] *Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование*

декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	130,2	х
январь-декабрь 2020 года в % к январю-декабрю 2019 года	109,2	х
Оборот организаций, миллионов рублей[2]	16146676,3	119,9[3]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей[2]:		
добыча полезных ископаемых	12819,4	95,4[3]
обрабатывающие производства	3012336,9	108,7[3]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	299783,8	102,9[3]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86768,7	107,5[3]
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	311,7	101,0
молоко, тыс. тонн	702,0	103,4
яйца, миллионов штук	137,7	104,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги:		
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	101,1	х
декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	104,7	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2020 года, рублей	55641,4	101,6
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,7	х
за январь-ноябрь 2020 года	55472,0	101,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2020 года, рублей	62242,9	102,9
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,5	х
за январь-ноябрь 2020 года	62013,7	103,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2020 года, рублей	4620,37	102,181
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2020 года, человек	134391	96,81
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2020 года, в процентах	3,2	х
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов	8140,9	91,7

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). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года

[2] *Оперативные данные*

[3] *Темп роста в фактических ценах*

[1] *К предыдущему месяцу*

экономической деятельности, миллионов тонно-километров2		
✓ Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2020 года, миллионов пассажиро-километров	530,8	81,4
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	104,2	х
за январь-декабрь 2020 года	5348,6	73,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей2	675439,6	125,43
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2021 года, тысяч рублей	73194,0	○ 5,9 р.1
✓ Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей2		○
✓ за январь-декабрь 2020 года	2629340,2	98,23
✓ за декабрь 2020 года	280284,2	117,51,3
✓ Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей2		
✓ за январь-декабрь 2020 года	7405573,6	101,93
✓ за декабрь 2020 года	831000,1	109,31,3
✓ Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2021 года3		
✓ миллионов рублей	272247,4	124,01,2
✓ уровень запасов, дней торговли	47	102,21
✓ Оборот общественного питания, миллионов рублей3	100207,4	75,52
✓ Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей3		
✓ за январь-декабрь 2020 года	474059,4	84,82
✓ за декабрь 2020 года	48386,9	107,91,2
✓ Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	8720,04	101,25
✓ Строительство объектов социально-культурного назначения:		
✓ физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	3	42,9
✓ учреждения культуры клубного типа, мест	595	-

[2] *Оперативные данные*
[3] *В сопоставимых ценах*
[1] *К предыдущему месяцу*
[2] *В сопоставимых ценах*
[3] *Оперативные данные*
[4] *С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства*
[5] *Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства*

✓ стадионы, мест	2509	80,7
✓ плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м)		
✓ площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50м), кв. м	988,0	в 2,5 р.
✓ количество, единиц	1	100,0
✓ спортивные сооружения с искусственным льдом		
✓ площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	6706,0	32,9
✓ количество, единиц	1	25,0
✓ спортивные залы, кв. м	7231,0	176,1
✓ амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4030	в 2,0 р.
✓ санатории, коек	48	-
✓ медицинские центры, кв. м	21757,0	102,4
✓ дошкольные образовательные организации, мест	4452	89,0
✓ общеобразовательные организации, ученических мест	16364	129,7
✓ профессиональные образовательные организации, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-
✓ музыкальные школы, мест	1450	198,6
✓ культовые сооружения, единиц	3	-

Источник: https://mosstat.gks.ru/folder/66241

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.

•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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является: Здания и сооружения для сельскохозяйственного производства. Они относятся объектам агропромышленного комплекса

Объекты оценки расположены: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», коммуникации имеются. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относятся к зданиям агропромышленного комплекса (промышленные здания). На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», далее проводится исследование рынка промышленных зданий в Московской области.

Обзор рынка складских помещений

Обзор рынка складских помещений в Московском регионе

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги III квартала 2020 года на складском рынке Московского региона. По оценке экспертов, доля вакантных площадей достигла 346 000 кв. м. качественной складской недвижимости (2,2%), став минимальной с 2013 года, когда этот показатель составлял 2,1%. В то же время в структуре нового объема предложения часть собственных проектов возросла на 41 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2016 года и стала наибольшей за последние пять лет. Доля сделок в Московском регионе сохранилась на уровне итогового показателя 2019 года – 56% от совокупного поглощения в России. Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 000 кв. м. Лидером спроса стал сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок – это самый высокий показатель за все время.

Предложение на рынке складов

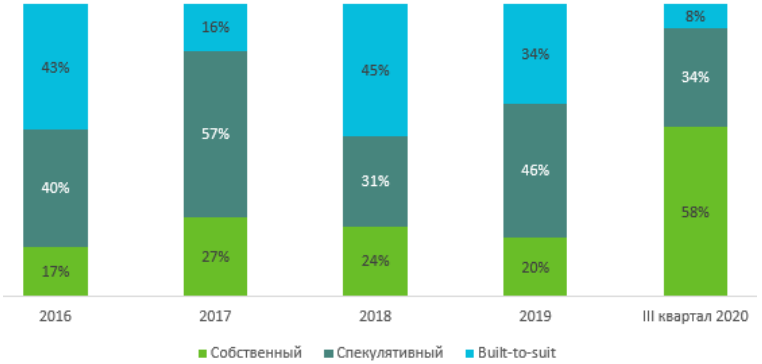
По итогам III квартала 2020 года общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 15 797 000 кв. м. За прошедшие девять месяцев на рынке было введено в эксплуатацию 592 000 кв. м складских объектов.

Динамика ввода складских площадей в Московском регионе

Наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 58%, что соответствует 344 000 кв. м. Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 60 000 кв. м. Доля собственных проектов возросла на 41 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2016 года и стала наибольшей за последние 5 лет.

34% от общего объема нового предложения, или 203 000 кв. м, пришлось на объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Стоит отметить ввод 16-го и 17-го корпусов логопарка «Сынково» общей площадью чуть более 24 000 кв. м.

Динамика распределения введенных объектов по типу строительства



Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I–III квартале 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

Год	Квартал	Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая пл-дь, м²
2020	Q1	**Распределительный центр Wildberries (2-я/3-я очереди)**	«А плюс девелопмент»/Wildberries	**92 000**
2020	Q3	**Распределительный центр Глобус**	«Глобус»	**60 000**
2020	Q3	**Коломенский завод**	PNK Group	**47 000**
2020	Q2	**Логопарк «Софьино», корпус 3.2**	«Логопарк Менеджмент»	**49 615**
2020	Q1	**РЦ «Верный»**	PLT	**44 444**
2020	Q1	**Логопарк «Быково», корпус Р**	«Логопарк Менеджмент»	**42 894**
2020	Q2	**Логистический центр**	Lizard	**26 971**
2020	Q3	**Логопарк «Сынково», 16-й и 17-й корпуса**	«Строительный альянс»	**24 526**

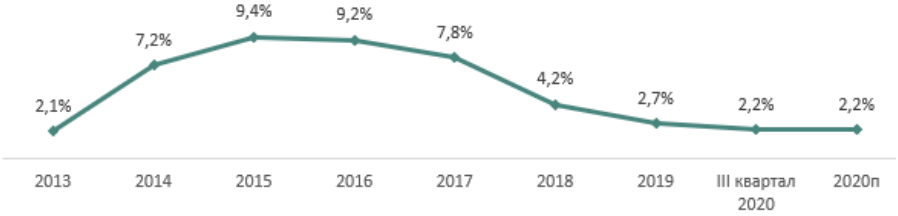
По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 года общий объем введенной складской недвижимости на рынке Московского региона составит 800–850 тысяч кв. м.

Вакансия на складском рынке

За девять месяцев 2020 года доля вакантных площадей достигла 2,2%, став минимальной с 2013 года, когда доля свободного предложения составляла 2,1%. В абсолютном выражении по

итогам III квартала на рынке свободно 346 000 кв. м. качественной складской недвижимости. Помимо высокого спроса на складские площади уменьшению доли вакантных площадей также способствует строительство собственных объектов.

Доля вакантных складских площадей



По итогам III квартала 2020 года на северо-восточном направлении Московского региона отмечено наибольшее предложение свободных площадей в абсолютном значении – чуть более 72 000 кв. м, или 8,6% от общего объема предложения на данном направлении. Наименьший объем свободного предложения в абсолютном значении отмечается на юго-западном направлении Московского региона. По итогам III квартала 2020 года здесь свободно менее 2 000 кв. м качественных складских площадей, или 0,1% от общего объема предложения на данном направлении.

Ожидается, что к концу 2020 года доля вакантных площадей в регионе сохранится на текущем уровне и составит 2,1-2,2%.

Ставки аренды на складские площади

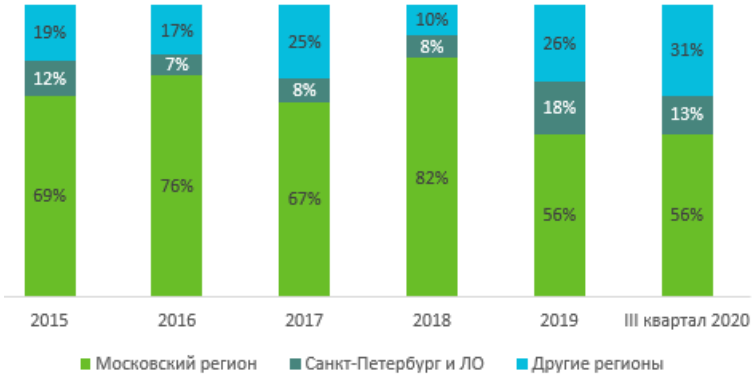
По итогам девяти месяцев 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона составила 4 000 руб./кв. м/год triple net. На юго-западе Московского региона сохранился самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – 4 605 руб./кв. м/год triple net. Высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды обусловлен тем, что на юго-западном направлении основной объем свободного предложения формируется лотами со ставкой аренды 5 000–6 000 руб./кв.м/год triple net в объектах, которые располагаются недалеко от МКАД. Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 200 руб./кв.м/год triple net. Ставка аренды на востоке снизилась на 6% по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигала 3 400 руб./кв.м/год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 года сохранится на текущем уровне и составит 4 000 руб./ кв. м/год triple net.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе

Спрос на склады и распределение сделок

Доля сделок в Московском регионе сохранилась на уровне итогового показателя 2019 года – 56% от совокупного поглощения в России. Помимо исторически высокого спроса на складскую недвижимость в Московском регионе, высокий показатель сделок в Москве объясняется так же тем, что на рынке были заключены крупнейшие сделки, например, аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 130 000 кв. м в складском комплексе «Ориентир Запад», аренда по схеме built-to-suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 91 000 кв. м в «PNK Парк Домодедово» с возможностью расширения до 182 000 кв. м.

Динамика распределения сделок по регионам России



В I-III кварталах 2020 года общий объем сделок с качественной складской недвижимостью в Московском регионе составил 985 000 кв. м, что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 г., когда объем спроса составил 1 139 000 кв. м.

Наибольшее количество сделок было заключено на южном направлении Московского региона – 34% от общего объема сделок, или 328 000 кв. м. На западном направлении Московского региона прошло 27% от всего объема сделок, или более 255 000 кв. м. При этом доля сделок, заключенных на северо-восточном направлении Московского региона, составила 11% от общего объема спроса. Меньше всего активности отмечается на юго-восточном, восточном и северо-западном направлениях: доля сделок со складской недвижимостью на данных направлениях варьируется от 2 до 4%.

Распределение сделок со складскими площадями

Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 000 кв. м. Крупнейшей спекулятивной сделкой стала аренда компанией Wildberries 46 000 кв. м в логопарке «Raven Russia Пушкино», которая была заключена на краткосрочный период.

При этом на рынке отмечается рост сделок, заключенных по схеме built-to-suit с последующей арендой. По итогам I–III кварталов 2020 года на сделки подобного типа пришлось 38% от совокупного объема спроса, что на 30 п.п. больше итогового показателя 2019 года, когда она составляла 8% от общего поглощения.

Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank, отмечает, что крупнейшие сделки были заключены представителями онлайн-торговли, что объясняется увеличением их активности в связи с пандемией. Снижение доли спекулятивной аренды и рост доли сделок по схеме built-to-suit обусловлены как невысокой долей вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона, так и наличием особых требований к складским объектам со стороны компаний, представляющих сектор онлайн-торговли и розничного ретейла, которые наиболее активны на рынке в 2020 году.

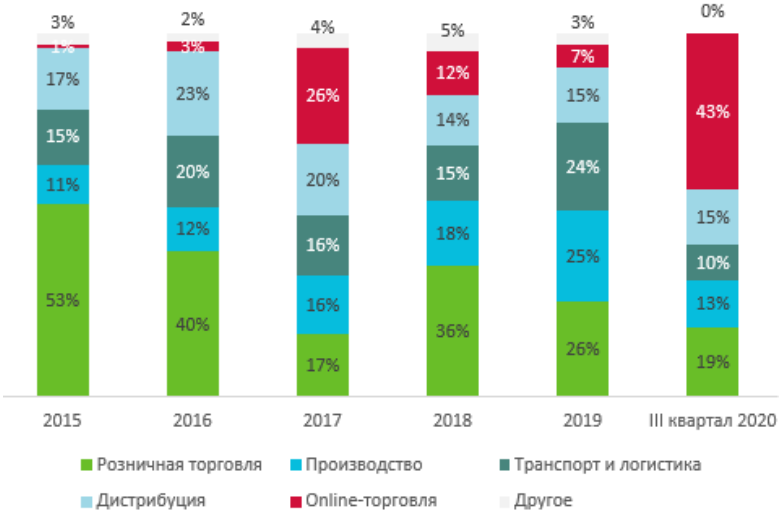
По итогам девяти месяцев 2020 года на покупку готовых зданий пришлось 14% от общего объема сделок, или 139 000 кв. м.

Лидером в структуре спроса стал сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок, что является самым высоким показателем за все время наблюдения за рынком складской недвижимости не только в столичном регионе, но и в России в целом. Доля сделок, заключенных сегментом онлайн-торговли, возросла на 36 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года. Основными потребителями складской недвижимости в Московском регионе из этой сферы стали такие компании, как Ozon (163 тыс. кв. м по итогам трех кварталов), Wildberries (120 000 кв. м), «ВсеИнструменты.ру» (чуть более 115 000 кв. м).

Второе место занял сегмент розничной торговли, объем сделок в котором по итогам III квартала 2020 г. составил 187 000 кв. м, или 19% от совокупного поглощения. Доля сделок, заключенных представителями розничной торговли, снизилась на 7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда она достигла 26%.

15%, или чуть более 151 000 кв. м, пришлось на дистрибьюторские компании. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка готового здания компанией «Орион» 34 000 кв. м в «PNK Парк Пушкино».

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей



Примеры крупнейших сделок, заключенных в Московском регионе в 2020 г.

Год	Квартал	Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь	Тип сделки
2020	Q3	**Ozon**	Online-торговля	«Ориентир Запад»	**130 436**	BTS аренда
2020	Q3	**«ВсеИнструменты.ру»**	Online-торговля	«PNK Парк Домодедово»	**91 000**	BTS аренда
2020	Q2	**X5 Retail Group**	Розничная торговля	Логопарк «Новая Рига»	**89 384**	BTS аренда
2020	Q3	**Wildberries**	Online-торговля	Логопарк «Пушкино»	**46 000**	Аренда
2020	Q3	**IDS Borjomi Russia**	Производство	«PNK Парк Северное Шереметьево»	**45 020**	Продажа
2020	Q2	**X5 Retail Group***	Розничная торговля	«Север-4»	**43 800**	BTS аренда
2020	Q2	**Marvel Logistics***	Транспорт и логистика	«PNK Парк Валищево»	**40 578**	BTS продажа

* *Сделки с участием Knight Frank*

По мнению Константина Фомиченко, на складском рынке продолжается восстановление деловой активности, снижение которой отмечалось в первом полугодии на фоне карантинных мер. Таким образом, по итогам года общий объем спроса на качественные складские объекты

может достигнуть 1,2 – 1,3 млн кв. м. При этом в структуре спроса кардинальных изменений не ожидается.

Обзор подготовлен компанией Knight Frank

Источник: https://zdanie.info/2393/2421/news/14495

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	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8–12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	**4,6**	**7,2**	**5,2**	**8,1**	**4,9**	**8,7**	**5,9**	**10,0**	**10,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	**5,1**	**8,1**	**5,7**	**9,4**	**5,9**	**10,0**	**6,8**	**10,9**	**11,3**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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 №26, М., НПЦПО, 2020, 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-склаcкдая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (табл. 90, стр. 271)

Уровень операционных расходов

сравнительного подхода.

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Моск-

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	8 642	6 422	4 532
	Эксплуатационные расходы	5 726	4 640	2 980
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 362	7 820	5 890
	Эксплуатационные расходы	6 660	5 220	4 022
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 127	2 848	2 018
	Эксплуатационные расходы	2 435	2 017	1 511
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 129	5 925	3 920
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 805	6 340	4 985
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 482	2 129	1 595
	Эксплуатационные расходы	1 947	1 715	1 137
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 885 – 2 925	1 582 – 2 640	1 126 – 2 112

вой.

Расценки даны с учетом НДС.

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

Экземпляр приобретен в Союз Оценщиков и Экспертов Центра

Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е №26, 2020 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-склаcкдая 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	средние
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	Средние 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://statrieit.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)

Анализ фактических цен

Сохранить мой поиск

Показать на карте

Сортировка

25 000 000 ₽ **Склад, 1173.8 м²**

21 298 ₽ за м²

Подольск 1.6 км

Московская область, Подольск, Большая Серпуховская улица, 43

Складское помещение, расположенное на территории Подольского электромеханического завода ("ПЭМЗ"). Заезд со стороны Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Ашан").
Здание капитальное кирпичное. Высота потолков 4-6 метров. Здание находится в хорошем эксплуатационном состоянии (требует косметического ремонта). Есть возможность подключения

9

В избранное

около 1 года назад

250 000 ₽ **Склад, 5.4 м²**

46 296 ₽ за м²

Кутузовская 3.9 км

Московская область, Подольск, улица 43-й Армии, 19

Предлагаются кладовки в жилом доме, по адресу ул. 43 Армии, д.19 пом. 46, расположенные в подъезд №1 этаж №13,
подъезд №9 этаж №5. Деревянная дверь.
Используется для хранения личных вещей, велосипеды, коляски и т.д.

5

5 000 000 ₽ **Склад, 300 м²**

16 667 ₽ за м²

Московская область, Подольск, микрорайон Львовский

Территория ГСК, въезд.
Продам три больших гаражных бокса п
168м2, 68м2 и 72м2 в гаражном кооперативе на въезде.
Стены пеноблок+утеплитель. Крыша утеплённая. Полы бетонные. Отопление-котёл

10

В избранное

почти 2 года назад

105 000 000 ₽ **Склад, 2700 м²**

38 889 ₽ за м²

Подольск 4.8 км

Московская область, Подольск, Окружная улица, 2

Лот №269380 Без Комиссии от Собственника🔥 Продажа помещения пл. 2700 м2 под склад, производство, теплый склад, офис и склад Подольск Варшавское шоссе в складском комплексе

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника

11

В избранное

больше 1 года назад

Бокс 20 м² за 200 тыс. руб.

10 000 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, мкр. Климовск, улица Товарная, 31

Продаю гараж. ГСК -17, г.Климовск, ул.Товарная. Подробности по телефону. Номер объекта: 1/555292/9849

+7 903 622-69-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон

Император

Бокс 39,2 м² за 400 тыс. руб.

10 204 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, Гражный проезд, 12

Продаётся гараж с подвалом ПГСК "Октябрь" г. Подольск (Красная горка). Общая площадь 39,2 кв.м., шлагбаум открывается с пульта. Охрана и видеонаблюдение. Оперативный показ. Номер объекта: 1/553044/9849

+7 926 422-71-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон

Император

Подольск - 3 минуты на транспорте

Московская область, Подольск, мкр. Межшоссейный, м. Подольск, улица Большая Серпуховская, 28

Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 60 кв.м. в самом центре г.Подольска на Большой Серпуховской улице! Есть Арендатор (МАП 80 000) - В 50 метрах от остановки общественного транспорта и пешеходного перехода к ТЦ Капитолий (Ашан, Кинотеатр...

+7 903 792-82-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Консалт Недвижимость

Склад 1 173,8 м² за 25 млн. руб.

УСН · 21 298 руб. за м²

Подольск

БЦ «Подольск, на ул. Большая Серпуховская, 43»

Московская область, Подольск, улица Большая Серпуховская, 43

pID:8788 Складское помещение, расположенное на территории Подольского электромеханического завода ("ПЭМЗ"). Заезд со стороны Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Ашан"). Здание капитальное кирпичное. Высота потолков 4-6 метров. Здание находится в хорошем эксплу...

+7 499 444-17-... | В избранное | Пожаловаться

Онлайн показ

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости

Prestium

Склад 2 583,4 м² за 55 млн. руб.

УСН · 21 290 руб. за м²

Подольск

БЦ «Подольск, на ул. Большая Серпуховская, 43»

Московская область, Подольск, улица Большая Серпуховская, 43

pID:8789 Производственно-складской корпус с офисной пристройкой, расположенный на территории Подольского электромеханического завода ("ПЭМЗ"), корпуса 813 и 966. Заезд со стороны улицы Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Ашан"). Здание капитальное кирпичное. С...

+7 499 444-17-... | В избранное | Пожаловаться

Онлайн показ

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости

Prestium

Склад 8 386 м² за 87 млн. руб.

УСН · 10 374 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, Горная улица, 3/1

Номер ЛОТА: 3412-2. Продается имущественный комплекс, состоящий из складских и производственных помещений в г. Подольске, с огражденным земельным участком площадью 8386 кв.м (Кадастровый номер: 50:55:0010321:1) в 15 км. от МКАД. Земельный участок - в собственнос...

+7 926 682-61-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

ПСН-Сервис

Отзыв о сайте

Помещение под производство 2 400 м² за 99,5 млн. руб.

Включая НДС 16583333 руб. · 41 458 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, мкр. Климовск, улица Товарная, 31А

Лот 301573 Предложение от Собственника! Внимание- снижена цена! Продажа современного производственно-складского корпуса площадью 2400 м2 (собственность) на земельном участке 3000м2(собственность) в промзоне Подольского городского округа на охраняемой огороженной...

+7 495 369-67-... | В избранное | Пожаловаться

Онлайн показ

Показать телефон

Написать сообщение

Алекс-Недвижимость

Помещение под производство 2 700 м² за 104,99 млн. руб.

УСН · 38 888 руб. за м²

Подольск

БЦ на ул. Окружная, 2В

Московская область, Подольск, Окружная улица, 2В

Предлагается на продажу складской комплекс категории В - 2700 м. кв. Ограничений отсутствуют Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 13 км от МКАД. Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды...

Показать телефон

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

+7 495 150-03-... · В избранное · Пожаловаться

Склад 2 700 м² за 105 млн. руб.

УСН · 38 889 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, Окружная улица, 2А

prID 6051 Продается склад общей площадью - 2700 кв.м. (2100м2-склад, 600 м2-склад, 70м2-котельная) 2010 года постройки, земельный участок 0,5 Га в собственности, все городские центральные коммуникации - вода, канализация, газ. Электричество 400 кВт Система отопле...

Онлайн-показ

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости

Premium

+7 499 446-17-... · В избранное · Пожаловаться

Помещение под производство 25 439 м² за 126 млн. руб.

Включая НДС 21000000 руб. · 4 953 руб. за м²

Подольск · 4 минуты на транспорте

Московская область, Подольск, м. Подольск, Домодедовское шоссе, 37

Продается земельный участок в промышленной зоне со строениями в черте города (административное здание -2-е площадью 640,2 кв.м, склад ГСМ -1 эт., раствор-бетонный узел- 3 эт., склад материально-технический 1-эт, ремонтно-механические -2 эт.). Земля в собственност...

Показать телефон

ВЮ Групп Недвижимость

+7 916 686-70-... · В избранное · Пожаловаться

Склад 4 300 м² за 133,09 млн. руб.

УСН · 30 952 руб. за м²

Подольск

СК на ул. Вишнёвая, 7

Московская область, Подольск, Вишневая улица, 7

Продается складской комплекс категории В - 4300 м. кв. Ограничения отсутствуют Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 13 км от МКАД. ТУ, коммуникации и безопасность. 630кВт, канализация, пожарная сигнализация...

Показать телефон

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

+7 495 150-03-... · В избранное · Пожаловаться

Склад 9 669 м² за 164,76 млн. руб.

Включая НДС 27460000 руб. · 17 040 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, мкр. Климовск, улица Ленина, 1

prID 7956 GLA (арендопригодная площадь): 9 669,35 м2 Этажность: 4 этажей, в т.ч.: Производственные помещения: 7 802,37м2, Офисные: 1 866,98 м2 Разгрузка: Ворота 11шт. Стол подъемный гидравлический 2 остановки 5 шт. грузоподъемность 3000 кг. Пол: бетонный с а...

Онлайн-показ

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости

Premium

+7 499 444-17-... · В избранное · Пожаловаться

Склад 6 960 м² за 200,8 млн. руб.

Включая НДС 33467160 руб. · 28 851 руб. за м²

Подольск

СК на ул. Вишнёвая, 7

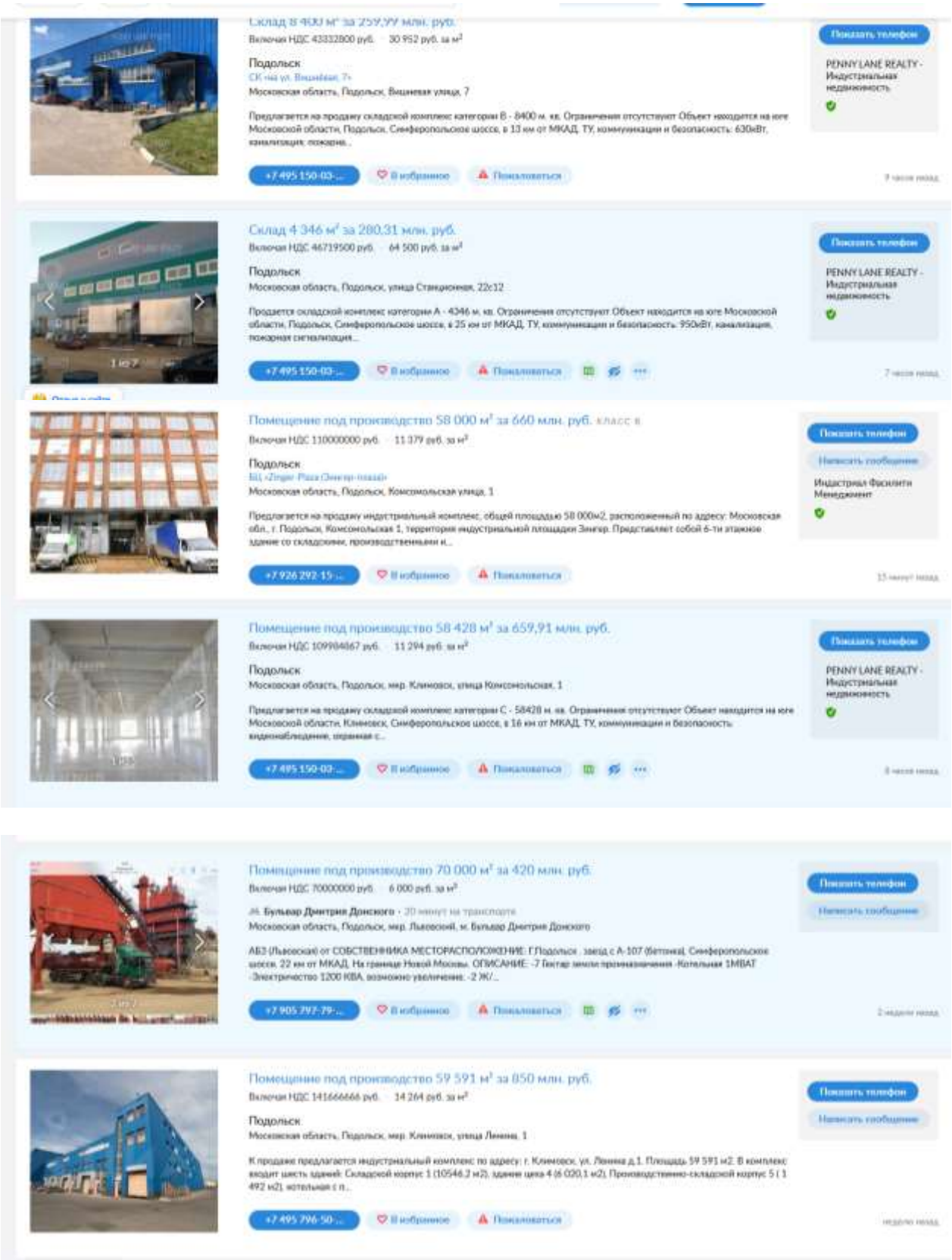
Московская область, Подольск, Вишневая улица, 7

Предлагается на продажу складской комплекс категории С - 6960 м. кв. Ограничения отсутствуют Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 13 км от МКАД. ТУ, коммуникации и безопасность. 300кВт, канализация, видеона...

Показать телефон

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

+7 495 150-03-... · В избранное · Пожаловаться



Выводы: Ввиду того, что объекты оценки представляют собой узкопрофильные объекты, которые предназначены для сельскохозяйственного производства. Подбор аналогичных объектов на рынке недвижимости не предоставляется возможным. Определить фактические цены на данные объекты невозможно ввиду отсутствия данного рынка недвижимости как такового. Они могут быть получены путем сметных цен на строительство данных объектов.

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 112;

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

И1984/1969=1,212

И2021/1984=10,616/0,04989=212,788

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

Наименование	Строительный объем, куб. м. / площадь кв. м.	Сборник УПВС	Описание объекта-аналога	Восстановительная стоимость 1 куб. м строительного объема здания в ценах 1969г. руб.
Навозохранилище 200 тонн	**200 тон**	№ 2 табл.60 «в»	Характеристика Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин. Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.	4,59 за 1 тонну
Навозохранилище 400 тонн	**400 тон**	№ 2 табл.60 «в»	Характеристика Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин. Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.	4,59 за 1 тонну
Сенной склад	1 512,30	№ 2 табл.75 «в» объем до 600 куб.м	Здания из сборных железобетонных конструкций; фундаменты столбовые; стены — открытый железобетонный каркас; покрытие из сборных железобетонных конструкций; в остальном те же конструкции, что и в типе I. Группа капитальности II	8,7 до 600 куб. метров включительно 8,7*0,95=8,27
Силосная траншея	**910**	№ 2 табл.62 «г»	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 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб.	7,5
Силосная яма	**870**	№ 2 табл.62 «и»	Стены силосных траншей и ям	11,4

			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 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб..	

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	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее

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

	искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	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.
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) Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.) 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

	Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения) 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 Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их предназначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций
Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке 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 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) Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы 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	25-50

	их предназначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания	
	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 № 26, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2020 г.: и составляет 18%.для производственных помещений в 10-30 км от МКАД

СРД-26, май 2020 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	8
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	62	64
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	45	49
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	44
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	33	38
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	26
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	18
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	13	16
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	10	15
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-21	/-12

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%	18%	73,60%
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%	18%	94,98%
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%	18%	94,98%
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%	18%	94,98%
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%	18%	81,61%

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	№ 2 табл.60 «в»	4,59	1	1	1,212	212,788	1	73,60%	62 502,35	63 000
Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	**910**	№ 2 табл.62 «г»	7,5	1	1	1,212	212,788	1	94,98%	88 360,09	88 000
Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554;	**870**	№ 2 табл.62 «и»	11,4	1	1	1,212	212,788	1	94,98%	128 403,71	128 000
Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	400	№ 2 табл.60 «в»	4,59	1	1	1,212	212,788	1	81,61%	87 077,14	87 000

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	№ 2 табл.75 «в» объем до 600 куб.м	8,27	1	1	1,212	212,788	1	94,98%	161 918,67	162 000

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: 528 000 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	63 000
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	162 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	88 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	128 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	87 000
ИТОГО						528 000

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:

528 000

(Пятьсот двадцать восемь 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	63 000
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	162 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	88 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	128 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	87 000
ИТОГО					528 000

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

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771605751953

(инн)

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, 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 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0000389 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 108148

Настоящий диплом выдан Светлакову Василию Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 1999 г. по 30 ноября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей школе приватизации и предпринимательства - институте

по и Оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Василия Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (декан)

Город Москва 2001

70

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 | ИНН 7728178835 КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005025/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (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.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

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*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* *Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 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.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- 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.* *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.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г

_____ *(Поталова Е.Ю.)*
м.п.
«12» марта 2020г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*

«12» марта 2020г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005738/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (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.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- 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.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(Милорадова Т.М.)
(подпись) *М.П.*
«07» сентября 2020г.

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
Генеральный директор на основании Устава

(Светлаков В.И.)
(подпись) *М.П.*
«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

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-АКН 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-АИИ 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-АИК 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 "Перспектиаа", 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						
	Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1994	0,04517	0,04089	0,05992	0,05995	0,05812	0,06210	0,00803
01.01.1995	0,07306	0,06088	0,08883	0,08756	0,08441	0,10162	0,09833
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	1,189
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,589
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,703	1,732	1,827	1,787
2003 г.	2,057	1,937	2,287	2,075	2,057	2,182	2,038
2004 г.	2,188	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,791	2,615	2,970	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,255	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,182	3,901	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,502	4,920	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,005	5,405	5,527	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,535	6,127	6,468	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,118	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,240	7,268	8,075	8,175	7,523
2014 г.	10,389	7,753	8,942	7,529	8,581	8,404	7,515
2015 г.	10,975	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,203
2016 г.	10,230	8,358	8,794	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,005	8,499	8,594	9,006	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,945	8,787	9,354	9,500
2019 г.	**11,434**	**10,097**	**9,277**	**9,131**	**9,087**	**9,732**	**9,871**
1-й кв.	11,371	9,974	9,255	9,013	8,989	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,687	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,766	9,896
4-й кв.	11,494	10,240	9,505	9,253	9,221	9,906	10,015
2020 г.							
1-й кв.	**11,532**	**10,311**	**9,568**	**9,307**	**9,263**	**9,967**	**10,061**
апрель	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
май	11,575	10,380	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
июнь	11,683	10,511	9,711	9,441	9,359	10,173	10,209
2-й кв.	**11,510**	**10,425**	**9,544**	**9,381**	**9,327**	**10,083**	**10,140**
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,721	10,546	9,734	9,464	9,353	10,210	10,238
август	11,720	10,581	9,757	9,487	9,336	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,280	10,293

Дата введения сметных цен, период		Волго-Вятский район					
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1994	0,05948	0,07279	0,00365	0,06345	0,05876	0,06281	0,06727
01.01.1995	0,09612	0,12008	0,10806	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	1,135	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,256	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,383	1,737	1,572	1,665
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	3,567	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,589	3,806	3,795	3,854	4,086
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,148	4,833	5,023	4,831	5,285
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,061	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,388
2012 г.	6,036	7,054	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	9,251	7,949	8,547	7,585	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,946	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,850	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,083	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
2019 г.	**9,340**	**10,508**	**9,656**	**9,416**	**8,833**	**8,607**	**11,214**
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653	11,253
4-й кв.	9,475	10,652	9,786	9,539	8,960	8,746	11,305
2020 г.							
1-й кв.	**9,518**	**10,700**	**9,829**	**9,602**	**9,007**	**8,796**	**11,452**
апрель	9,556	10,741	9,867	9,639	9,035	8,819	11,504
май	9,568	10,755	9,879	9,651	9,047	8,831	11,520
июнь	9,595	10,823	9,943	9,712	9,135	8,893	11,532
2-й кв.	**9,573**	**10,773**	**9,896**	**9,657**	**9,073**	**8,848**	**11,552**
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,610	10,843	9,960	9,728	9,153	8,911	11,583
август	9,624	10,860	9,978	9,745	9,191	8,928	11,694
сентябрь	9,638	10,878	9,995	9,762	9,219	8,946	11,724

Автономная канализация «Аквалос»!
Продажа офисов в STONE TOWERS
Планируете ремонт квартиры? Поможем!

Таблица 62. 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 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб.

Таблица 62

Территориальный пояс	Силосные траншеи для кукурузы початков			Силосные траншеи для зеленой массы					Силосные ямы для кукурузы початков		
	материал стен										
	кирпич	бутовый камень	дерево или бетон	кирпич	бутовый камень	дерево или бетон	плиты-бетон	без обшивки	кирпич	бутовый камень	из пластин
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л
1	10,8	11,7	7,0	7,5	8,3	5,1	3,7	1,53	11,4	16,5	13,3
2	11,3	12,3	7,3	7,8	8,7	5,4	3,9	1,60	12,0	16,5	13,7
3	12,4	13,4	8,0	8,6	9,6	5,8	4,3	1,76	13,1	21,3	15,0
4	13,0	14,0	8,4	9,0	10,0	6,1	4,5	1,83	13,7	22,3	16,0
5	13,9	14,6	8,7	9,3	10,4	6,4	4,7	1,91	14,3	23,2	16,3
6	19,5	21,0	12,5	13,4	15,0	9,2	6,7	2,75	20,6	33,4	25,4
7	21,7	22,4	13,9	15,0	16,6	10,2	7,5	3,06	22,8	37,1	26,0
8	22,8	24,5	14,6	15,7	17,5	10,8	7,9	3,21	24,0	39,0	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

Септики Евролос с выгодой до 80%
Продажа офисов в STONE TOWERS
Холодильный склад

Таблица 60. Навозохранилища простейшего типа

Характеристика

Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин.

Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.

Таблица 60

Территориальный пояс	С глиняной одеждой	Без одежды
	а	б
1	4,58	2,35
2	4,76	2,44
3	5,30	2,70
4	5,50	2,82
5	5,70	2,94
6	8,20	4,20
7	9,20	4,70
8	9,70	4,96
9	12,30	6,40

НОВИНКА
ПОПРОБУЙТЕ НОВЫЙ ТВОРОГ 5%

Таблица 75. Навесы для сена и торфяной подстилки

Характеристика

Тип I. Здания из деревянных сборных конструкций; фундаменты столбовые; стены — открытый деревянный каркас; покрытие деревянное; кровля из волнистых асбестоцементных листов; полы глиноцебневые. Группа капитальности V.

Тип II. Здания из сборных железобетонных конструкций; фундаменты столбовые; стены — открытый железобетонный каркас; покрытие из сборных железобетонных конструкций; в остальном те же конструкции, что и в типе I. Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 75

Территориальные пояса	Тип зданий					
	I			II		
	площадь зданий в кв. м до					
	200	300	600	200	300	600
	а	б	в	г	д	е
1	10,5	9,6	8,7	17,9	16,5	13,9
2	11,0	10,1	9,2	18,8	17,3	13,7
3	12,1	11,0	10,1	20,6	18,9	15,0
4	12,6	11,5	10,5	21,5	19,7	15,6
5	13,1	12,0	10,9	22,3	20,6	16,3
6	18,9	17,2	15,7	32,2	29,7	23,4
7	21,0	19,2	17,5	35,8	32,9	26,0
8	22,1	20,1	18,3	37,5	34,6	27,4
9	28,4	25,9	23,6	48,3	44,4	35,2