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

Отчет №НП – 01/09-22
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Московская область,
Подольский район, Лаговское с/п,
вбл. д. Валищево,
МТФ Валищево.

Дата оценки:
02 сентября 2022 года
Дата составления отчета:
02 сентября 2022 года

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

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

02 сентября 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №652 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: 02 сентября 2022 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 №652 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки	02 сентября 2022 года
Период проведения оценки	02 сентября 2022 года
Дата составления отчета	02 сентября 2022 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней 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	522 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	522 000 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:

530 000

(Пятьсот тридцать 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	50 000
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	90 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	130 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	90 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	170 000
ИТОГО					530 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

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 12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА 13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 64
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 64
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 64
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 66
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 69
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 84
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 86
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 87

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №652 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)	02 сентября 2022 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
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 капитальный ремонт.

	Общий износ составляет от 70 до 96%, в зависимости от объекта недвижимости. Данные по физическому износу для каждого объекта недвижимости указаны в описание объекта оценки, а моральный износ указан при расчете. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости записаны исходя из правоустанавливающих документов и со слов заказчика. Все остальные допущения сделаны по тексту отчета об оценке.

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» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г.. 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 № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 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 № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 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 указан 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	1968
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	1
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)	51%
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	1980
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	1
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	1978
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	1
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	1969
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	1
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	1988
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	-

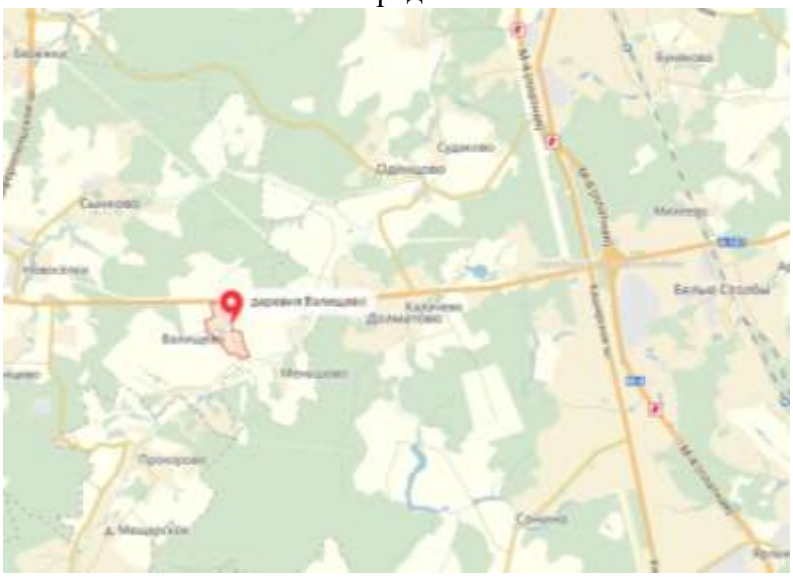
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	35%

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. Часть данных установлена с помощью сайта: https://kadbase.ru/object-50:27:0000000:37854-moskovskaya-obl-podolskij-r-n-lagovskij-s-o-vblizi-d-valishhevo/

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]				
↗37 298	↗37 416				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Июнь – июль 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

2. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В **сельском хозяйстве** в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

4. В июне продолжилось снижение объемов **оптовой торговли и грузооборота транспорта**. Падение **пассажирооборота** в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В **строительстве** рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

5. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике **реальных располагаемых доходов населения**, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

7. Рост **задолженности по кредитам** в июне ускорился до 0,5% м/м1 после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП[1]	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9[2]	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9[2]	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1]Оценка Минэкономразвития России
[2]Данные за январь–май 2022 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Промышленное производство	**2,0**	**-1,7**	**-1,8**	**-1,7**	**-1,6**	**5,9**	**3,0**	**6,3**	**8,6**	**5,3**	**7,1**	**6,0**	**9,6**	**-1,4**
Добыча полезных ископаемых	**4,2**	**0,0**	**2,3**	**-0,8**	**-1,6**	**8,5**	**7,8**	**8,7**	**9,1**	**4,8**	**10,5**	**9,0**	**7,5**	**-7,0**
добыча угля	-1,9	-3,6	0,0	-4,0	-6,5	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	2,6	-2,1	0,3	-3,0	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,6	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-1,3	-3,2	-4,3	-3,6	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,9	9,8	20,1	0,5	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,2	9,2	8,2	12,3	7,1	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	**0,7**	**-3,3**	**-4,5**	**-3,2**	**-2,1**	**5,1**	**-0,3**	**6,9**	**10,1**	**5,0**	**5,2**	**3,6**	**10,8**	**0,7**
пищевая промышленность	1,8	-0,3	0,0	0,1	-0,9	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.														
пищевые продукты	1,4	-0,4	1,0	-0,2	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	9,4	7,0	3,1	8,0	10,6	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8
табачные изделия	-16,4	-24,4	-32,3	-22,7	-18,5	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность	-2,5	-5,9	-5,4	-4,4	-7,6	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-3,9	-6,4	-7,9	-4,8	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-2,8	-7,0	-5,1	-6,2	-9,4	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8
кожа и изделия из нее	1,2	-1,8	-1,7	1,6	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	1,6	-3,3	-5,4	-4,4	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,3	-9,8	-14,6	-10,7	-3,9	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	1,8	-2,9	-1,2	-4,4	-2,9	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,6	12,9	5,3	12,7	21,3	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-5,3	-0,5	-5,5	-10,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
химический комплекс	3,0	-1,3	-3,8	-0,4	0,2	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,5	-8,3	-7,7	-5,1	-8,1	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	26,5	25,9	16,5	29,4	31,9	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	1,6	-3,7	-3,8	-6,4	-0,9	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,0	3,2	2,3	2,6	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	0,7	-3,5	-9,0	-4,3	3,6	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.														
металлургия	0,5	-2,0	-6,4	-2,3	2,9	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,8
готовые металлические изделия	1,3	-8,1	-16,9	-10,5	5,9	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-3,3	-9,0	-12,2	-6,5	-6,5	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	11,8	11,5	-12,0	36,2	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,1	-7,4	-2,0	-12,7	-8,2	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	10,9	3,8	-2,0	0,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-39,6	-63,1	-62,2	-66,0	-61,5	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-2,3	-2,8	5,2	-8,6	-6,6	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	2,9	1,4	0,6	0,5	2,9	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.														
мебель	4,9	1,2	-7,0	4,1	6,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	3,9	-1,1	4,3	-6,4	-1,4	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,3	1,8	1,7	0,8	2,7	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,7**	**2,0**	**-0,2**	**4,0**	**2,0**	**-0,2**	**1,5**	**-4,2**	**2,0**	**6,8**	**4,5**	**7,8**	**7,0**	**8,3**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-2,5**	**-8,9**	**-14,2**	**-4,4**	**-8,0**	**4,9**	**7,2**	**6,9**	**0,4**	**15,8**	**8,9**	**13,7**	**29,5**	**12,6**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	60,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам			6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)													
Кредит экономике	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,4	7,1	9,1	12,0	16,2	15,5	20,0	19,6	14,3	16,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-63,7	-53,6	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 16 по 22 июля 2022 г. снижение цен продолжилось и составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 15,30% г/г.

Основной вклад в снижение цен продолжают вносить продовольственные товары (-0,43%) за счет удешевления как плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе снижение цен практически остановилось (-0,01%). Цены на бензин не изменились. В сегменте регулируемых и туристических услуг рост цен ускорился до 0,41%, в основном за счет удорожания авиабилетов.

Потребительская инфляция с 16 по 22 июля

1. За неделю с 16 по 22 июля снижение цен продолжилось и составило -0,08% после -0,17% неделей ранее. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 15,30% г/г (неделей ранее: 15,39% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась на уровне прошлой недели (-0,43% после -0,42% неделей ранее). Несколько ускорилось удешевление плодоовощной продукции (-3,65% после -3,39%). Продолжилось снижение цен на продукты питания, за исключением плодоовощной продукции (-0,02%, как и неделей ранее), на фоне снижения цен на мясопродукты, масложировую и молочную продукцию, сахар, яйца, а также макаронные, крупяные и хлебобулочные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров снижение цен практически остановилось (-0,01% за отчетную неделю после -0,09%). Замедлилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, строительные материалы. Вместе с тем рост цен на легковые автомобили сменился околонулевым снижением (-0,01%). На автомобильный бензин фиксируется отсутствие роста цен после снижения, продолжавшегося девятнадцать недель подряд.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен увеличились (0,41% после 0,03%) из-за возобновления удорожания перелетов в самолете (3,93% после -0,74% неделей ранее), а также ускорившегося роста цен на услуги гостиниц и санаториев (0,34% и 0,37% соответственно).

Мировые рынки

5. На неделе с 15 по 22 июля на мировых рынках продовольствия снижение цен замедлилось (-1,7% после -6,3% неделей ранее). В годовом выражении в июле рост мировых цен составил 11,1% г/г.__ На отчетной неделе динамика цен на основные группы продовольственных товаров была разнонаправленной. Замедлилось снижение цен на кукурузу (-6,9%) и пшеницу в США (-4,4%), вместе с тем возобновился рост котировок на пшеницу во Франции (+3,8%), соевые бобы (+5,5%) и пальмовое масло (+1,7%). Говядина и свинина продолжили дорожать (+2,9% и +3,3%). При этом стоимость сахара-сырца резко сократилась (-6,6%), соевого масла – снижается (-1,2%) седьмую неделю подряд.

6. На мировом рынке удобрений снижение цен ускорилось (-3,9% после -0,7% неделей ранее) за счет азотных удобрений, стоимость которых сокращается вторую неделю подряд (-10,1%). При этом цена на смешанные удобрения выросла (+2,4%) после стабилизации неделей ранее. В годовом выражении в июле рост цен составил 21,3% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов наблюдался незначительный рост цен (+0,5% после -6,5% неделей ранее) за счет повышения стоимости лома черных металлов (+1,8%). Цены на железную руду, стальной прокат и арматуру не изменились. В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на 25,0% г/г.

На рынке цветных металлов понижательный тренд сменился ростом (+7,3% после -6,8% неделей ранее). Сильнее всего увеличилась стоимость никеля (+13,0%); цены на медь (+3,5%) и алюминий (+5,3%) росли медленнее. В годовом выражении в июле цветные металлы в среднем подешевели на 3,8% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 16 ПО 22 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 22 июл							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	16 - 22 июл	9 - 15 июл	на 22 июля (с нач. года)	июнь (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	**100,0**	**15,30**	**-0,08**	**-0,08**	**-0,17**	**11,32**	***-0,35***	**0,31**
Продовольственные товары	**38,1**	**16,89**	**-1,27**	**-0,43**	**-0,42**	**11,11**	***-1,10***	**-0,50**
- без плодоовощной продукции	*33,5*	*18,56*	*0,07*	*-0,02*	*-0,02*	*12,50*	*0,20*	**0,43**
- плодоовощная продукция	*4,6*	*5,32*	*-10,86*	*-3,65*	*-3,39*	*1,04*	*-9,57*	**-6,87**
Непродовольственные товары	**35,6**	**16,78**	**-0,19**	**-0,01**	**-0,09**	**12,70**	***-0,41***	**0,77**
- без бензина	*31,3*	*18,55*	*-0,21*	**-0,01**	*-0,10*	*14,42*	*-0,44*	**0,78**
- бензин автомобильный	*4,4*	*4,00*	*-0,04*	**0,00**	*-0,01*	*0,32*	*-0,14*	**0,70**
Услуги (туристические и регулируемые)*	***13,3***	***11,65***	***4,35***	***0,41***	***0,03***	***7,38***	*1,46*	**1,61**
Услуги (июнь)	***26,3***	***10,17***	-	-	-	-	*0,88*	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	11,07	0,42	0,24	-0,09	9,44	*0,66*	-0,20
Говядина	0,7	23,61	-0,03	0,02	-0,02	14,03	*0,26*	0,42
Свинина	0,8	7,46	-0,18	-0,24	0,17	0,27	*-1,49*	0,71
Куры	1,0	11,53	-0,86	-0,32	-0,35	1,51	*-0,86*	0,42
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	40,89	0,08	-0,01	0,06	30,70	*1,85*	0,43
Хлеб	0,7	17,54	0,05	-0,04	-0,01	11,30	*0,75*	0,55
Пшено	0,0	10,70	-0,89	-0,40	-0,36	8,36	*-0,32*	-0,10
Мука	0,8	25,12	-0,87	-0,59	-0,26	13,88	*0,04*	0,47
Крупа гречневая	0,2	33,11	-2,63	-0,87	-0,62	15,76	*-1,51*	1,04
Прочие продовольственные товары								
Масло сливочное	0,7	25,58	-0,12	-0,06	-0,15	15,09	*0,32*	0,29
Вермишель	0,1	26,45	-0,56	-0,14	-0,14	15,38	*-0,39*	0,56
Молоко	1,0	22,21	-0,41	-0,23	-0,24	12,94	*-0,68*	0,30
Сахар	0,4	43,86	-2,53	-0,29	-0,66	32,04	*-7,44*	0,48
Рыба	0,2	6,53	-0,21	-0,33	-0,22	6,12	*-0,21*	0,47
Масло подсолнечное	0,4	15,36	-1,22	-0,37	-0,42	11,99	*-0,01*	0,44
Чай	0,2	26,60	-0,71	-0,43	-0,03	22,89	*0,05*	-0,07
Соль	0,1	33,26	-0,22	-0,44	0,17	29,10	*0,86*	0,84
Яйца	0,6	3,10	-3,87	-1,17	-1,64	-18,16	*-3,84*	-2,17
Детское питание								
Консервы мясные	0,01	21,06	0,48	0,35	0,12	15,51	*1,03*	1,12
Консервы овощные	0,02	24,19	0,16	0,25	0,47	18,59	*0,57*	0,67
Смеси сухие молочные	0,05	18,99	0,24	-0,04	0,08	17,54	*0,31*	0,37
Консервы фруктово-ягодные	0,03	21,68	0,52	-0,24	0,12	16,34	*-0,09*	0,50
Плодоовощная продукция								
Лук	0,1	45,68	-1,79	-0,18	0,30	64,03	*-9,84*	-8,09
Томаты	0,5	11,29	-9,40	-2,08	-2,32	-24,45	*-28,26*	-17,91
Яблоки	0,6	18,18	-5,06	-2,31	-1,56	34,67	*1,77*	0,91
Огурцы	0,6	3,36	-2,11	-2,89	-1,25	-43,89	*-19,79*	-19,49
Морковь	0,1	-27,99	-9,25	-3,39	-2,16	26,75	*-11,69*	-4,56
Капуста	0,2	-14,00	-26,30	-5,86	-8,02	-30,94	*-31,50*	10,80
Картофель	0,4	-2,20	-22,56	-7,48	-8,46	1,97	*-6,14*	-20,29
Отдельные непродовольственные товары								
Медикаменты	2,2	10,31	-0,19	0,02	-0,21	11,95	*-0,75*	0,34
Бензин	4,4	4,00	-0,04	0,00	-0,01	0,32	*-0,14*	0,70
Автомобиль отечественный	0,9	41,17	0,00	0,00	0,00	28,64	*0,00*	2,44
Автомобиль иностранный	2,4	45,81	-0,02	-0,02	0,06	38,66	*0,03*	1,11
Строительные материалы	1,2	-0,81	-3,75	-1,03	-1,41	-5,11	*-2,37*	5,14

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 15 ПО 22 ИЮНЯ

	2022 г.									21/20
	с начала июля	22.07.2022	15.07.2022	15 - 22 июля	8 - 15 июля	июль (с нач. года)	июль (г/г)	июль (м/м)	июнь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-14,1	**279**	292	-4,4	-10,9	-1,5	24,2	-18,6	-11,5	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-9,3	**341**	328	3,8	-9,7	7,7	40,2	-13,5	-8,1	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-24,4	**221**	238	-6,9	-22,4	-5,2	10,9	-11,6	-3,5	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,0	**523**	599	-12,6	5,2	5,3	26,9	0,0	3,4	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-3,3	**394**	422	-6,6	0,7	-5,2	5,2	-0,7	-2,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-8,1	**527**	500	5,5	-10,2	8,0	2,9	-12,5	0,5	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-17,3	**1275**	1291	-1,2	-8,6	2,7	-7,7	-20,3	-7,4	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-12,4	**621**	647	-4,0	-5,8	-22,5	-5,9	-16,9	-8,9	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-21,3	**1185**	1165	1,7	-12,4	-9,2	9,8	-17,8	-3,4	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,6	**4002**	3888	2,9	2,7	8,8	11,0	1,5	9,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	8,8	**2617**	2533	3,3	1,8	45,7	4,6	3,3	4,4	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,3	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	23,1	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,3	**760**	743	2,4	0,0	5,0	21,9	-4,1	-1,0	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-10,5	**481**	535	-10,1	-1,4	-37,1	20,7	1,6	-16,2	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-17,9	**98**	98	0,0	-14,0	-7,3	-41,6	-16,3	1,7	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	4,8	**392**	385	1,8	-5,1	-16,2	-20,7	-0,7	-20,9	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-1,4	**683**	683	0,0	-0,4	-2,4	-6,9	-3,8	-13,6	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-13,6	**596**	596	0,0	-6,7	-22,0	-30,8	-12,9	-6,3	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	1,0	**2469**	2344	5,3	-3,8	-12,1	-4,1	-7,3	-9,6	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-10,3	**7411**	7158	3,5	-8,3	-23,8	-20,3	-16,7	-3,4	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-1,4	**22374**	19802	13,0	-8,2	7,8	13,0	-17,9	-8,8	33,3

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной

стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели товары роскоши. Элитарная прослойка общества сократится. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства, инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

– договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

– на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.),

ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные

комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf,
2. http://www.cbr.ru/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17,

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

О социальном и экономическом положении Московской области за январь-июнь 2022 года

	Фактически	**К соответствующему периоду предыдущего года, %**
Индекс промышленного производства[1]		
июнь 2022 года в % к маю 2022 года	117,0	х
январь-июнь 2022 года в % к январю-июню 2021 года	105,0	х
Оборот организаций, миллионов рублей	9011763,8	109,6[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	7620,7	140,3[2]
обрабатывающие производства	1876654,5	112,8[2]

[1] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

[2] Темп роста в фактических ценах.

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	180146,9	101,7[2]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	64085,2	108,4[2]
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	167,4	103,9
молоко, тыс. тонн	360,3	100,3
яйца, миллионов штук	73,3	105,1
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2022 года в % к маю 2022 года	99,83	х
июнь 2022 года в % к июню 2021 года	117,56	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за май 2022 года, рублей	67118,5	106,3
май 2022 года в % к апрелю 2022 года	98,2	х
за январь-май 2022 года	67021,0	111,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2022 года, рублей	75821,9	107,2
май 2022 года в % к апрелю 2022 года	99,2	х
за январь-май 2022 года	74728,6	111,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2022 года, рублей	6633,21	98,353
Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2022 года, человек	22334	102,11
Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2022 года, в процентах	0,5	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	5140,2	121,3
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2022 года, миллионов пассажиро-километров	738,2	106,3
за январь-июнь 2022 года	4140,2	111,3
июнь 2022 года в % к маю 2022 года	97,3	х
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2022 года, тысяч рублей	28749	130,21
2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей		3

[3] К предыдущему месяцу.

4 за январь-июнь 2022 года	1624598,6	88,94
5 за июнь 2022 года	268257,9	101,41,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
6 за январь-июнь 2022 года	4570213,9	86,92
7 за июнь 2022 года	750338,4	111,11,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2022 года		
миллионов рублей	306242,7	101,21,2
уровень запасов, дней торговли	52	100,01
8 Оборот общественного питания, миллионов рублей	63754,4	93,52
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		9
10 за январь-июнь 2022 года	341192,2	107,02
11 за июнь 2022 года	50991,4	92,01,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	288881,6	141,32
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади5	8254,2	225,9
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
1 культовые сооружения, единиц	1	100,0
2 спортивные сооружения с искусственным льдом		
3 площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	4847,0	97,9
4 количество, единиц	1	100,0
5 физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	1	-
6 спортивные залы, кв. м	6630,0	-
7 дошкольные образовательные организации, мест	1680	311,1
8 общеобразовательные организации, ученических мест	2900	42,3
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2022 года, миллионов рублей в	577492,3	138,1

[4] В сопоставимых ценах.

[5] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

фактических ценах		
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	4020356,3	100,96
кредиторская	5249371,1	99,52
в том числе просроченная	60966,8	112,22
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	249475,3	109,52
в том числе просроченная	1469,5	95,02

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;

[6] К предыдущему месяцу.

•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 производственно-складских помещений

3 РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	37 800	156 300	**92 600**	45 700	285 700	**154 600**	45 700	260 500	**137 200**	25 000	90 200	**49 900**
	Северо-восток	до ≈10 км	40 700	155 000	**93 100**	40 700	236 800	**117 700**	40 700	225 000	**112 700**	16 700	86 500	**53 800**
	Восток	до ≈12 км	37 500	122 000	**86 300**	37 500	323 900	**132 800**	30 100	289 400	**113 000**	22 200	99 300	**54 800**
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	134 700	**89 000**	33 800	343 600	**163 800**	34 700	255 900	**141 400**	17 900	75 000	**49 400**
	Юг	до ≈10 км	33 800	175 500	**104 000**	41 400	340 400	**166 000**	59 600	271 500	**147 200**	18 500	96 200	**48 700**
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 100	**137 700**	45 500	350 000	**202 900**	50 000	299 700	**170 200**	19 700	120 000	**61 300**
	Запад	до ≈10 км	40 000	159 700	**106 400**	40 000	358 400	**188 200**	46 200	312 100	**163 900**	35 000	100 000	**56 300**
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 400	**119 900**	52 000	333 500	**167 100**	51 300	250 000	**138 700**	32 000	77 900	**50 500**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	**71 200**	36 800	212 500	**91 100**	51 100	147 900	**79 500**	21 800	94 900	**42 700**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	30 000	101 400	**61 700**	30 600	214 300	**98 900**	38 800	171 200	**88 700**	16 000	77 500	**33 100**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 100	108 100	**50 800**	20 100	220 400	**74 300**	21 600	142 900	**67 400**	8 000	65 000	**33 400**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	17 000	92 000	**57 900**	25 200	211 100	**86 200**	30 000	155 200	**79 400**	11 100	68 700	**38 000**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 100	**64 400**	31 600	240 000	**116 800**	31 000	201 900	**105 700**	13 300	85 000	**43 500**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 700	117 200	**69 600**	31 300	300 000	**124 100**	26 700	220 200	**101 900**	19 000	101 200	**47 400**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 600	84 700	**55 800**	27 000	250 000	**89 100**	29 600	176 500	**69 900**	15 000	76 000	**42 700**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	40 000	150 800	**85 500**	34 600	275 200	**133 000**	40 000	203 200	**118 000**	20 000	74 400	**47 100**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 200	**48 700**	19 000	150 000	**68 700**	23 000	128 000	**60 800**	7 500	60 000	**28 900**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	93 800	**43 800**	15 200	144 100	**68 700**	15 200	116 400	**59 500**	7 000	65 000	**24 800**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	78 000	**36 500**	15 000	123 500	**63 800**	17 100	100 500	**52 900**	3 300	40 000	**15 600**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 400	84 100	**35 500**	18 400	168 100	**59 200**	19 000	130 000	**50 300**	3 400	50 300	**15 000**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	**50 100**	17 000	171 800	**76 300**	21 600	135 600	**67 600**	5 900	56 300	**22 300**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 800	74 600	**45 600**	18 800	161 700	**77 900**	24 000	133 000	**61 900**	8 000	72 000	**27 600**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	**40 200**	21 400	170 500	**79 500**	21 400	124 600	**59 000**	8 000	55 000	**27 400**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	97 000	**51 100**	18 000	185 000	**78 800**	21 500	125 000	**69 900**	5 000	70 000	**22 700**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	**43 400**	20 000	150 000	**62 400**	22 000	115 000	**56 100**	5 100	50 000	**20 000**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	**31 500**	11 500	88 900	**46 300**	16 300	88 900	**43 000**	3 000	34 300	**12 600**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	**45 400**	12 700	130 000	**62 200**	17 700	110 500	**54 300**	1 600	56 600	**15 800**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 000	92 800	**37 700**	16 900	146 400	**62 700**	17 000	146 400	**56 300**	2 300	65 000	**17 100**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	**28 100**	15 000	130 000	**54 700**	20 000	100 000	**40 000**	4 000	50 000	**18 200**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	**29 800**	15 000	135 000	**44 200**	20 000	115 700	**36 200**	1 600	45 000	**15 000**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.5 Недвижимость производственно-складского назначения

Таблица 26

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	90 200	49 900	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	86 500	53 800	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	22 200	99 300	54 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	75 000	49 400	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	18 500	96 200	48 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	120 000	61 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	35 000	100 000	56 300	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	32 000	77 900	50 500	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	**23 400**	**93 100**	**53 100**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении 48 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 61 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 53 100 руб./кв.м.

Таблица 27

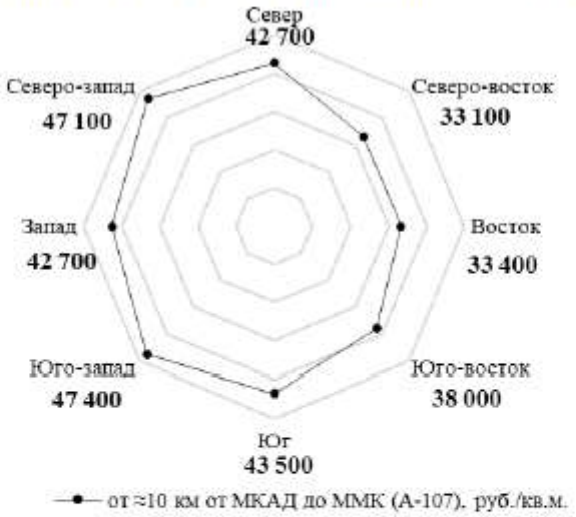
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 800	94 900	42 700	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	16 000	77 500	33 100	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	33 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	11 100	68 700	38 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 300	85 000	43 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 000	101 200	47 400	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	15 000	76 000	42 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	20 000	74 400	47 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**15 500**	**80 300**	**41 000**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северо-восточном** направлении 33 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 47 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 000 руб./кв.м.

Таблица 28

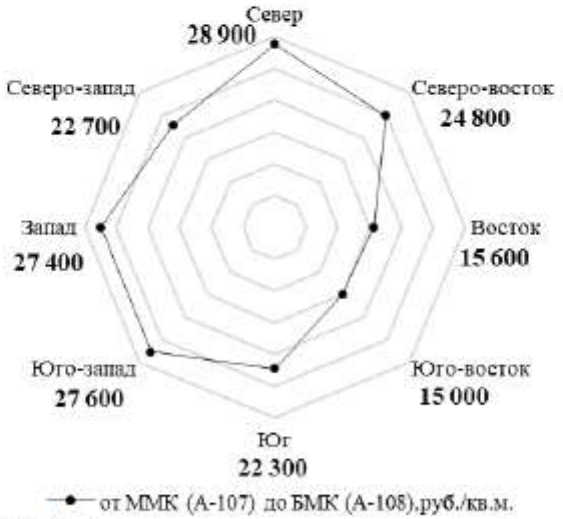
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	60 000	28 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	7 000	65 000	24 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 300	40 000	15 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	50 300	15 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	5 900	56 300	22 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	8 000	72 000	27 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	8 000	55 000	27 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	5 000	70 000	22 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**6 000**	**58 600**	**23 000**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 15 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 28 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 23 000 руб./кв.м.

Таблица 29

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 100	50 000	20 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	12 600	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 600	56 600	15 800	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	65 000	17 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 600	45 000	15 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**2 900**	**50 200**	**16 500**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 12 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 20 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 500 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

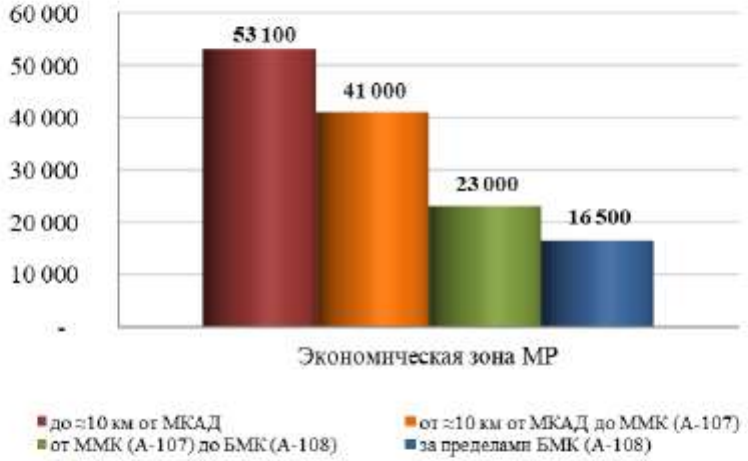
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	49 900	42 700	28 900	20 000
Северо-восток	53 800	33 100	24 800	-
Восток	54 800	33 400	15 600	12 600
Юго-восток	49 400	38 000	15 000	15 800
Юг	48 700	43 500	22 300	17 100
Юго-запад	61 300	47 400	27 600	18 200
Запад	56 300	42 700	27 400	15 000
Северо-запад	50 500	47 100	22 700	-
Среднее значение по ЭЗ	**53 100**	**41 000**	**23 000**	**16 500**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 20

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 31

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	53 100	41 000	23 000	16 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,79%	-43,90%	-28,26%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,79%	-56,69%	-68,93%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **68,93%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНЫ

Таблица 34

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	18 000	**12 500**	7 000	65 900	**19 400**	8 100	39 600	**15 600**	2 400	10 500	**7 300**
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	18 800	**11 100**	4 800	65 500	**17 600**	4 200	36 100	**15 500**	2 600	10 800	**6 500**
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 200	**10 800**	5 400	60 000	**17 700**	4 000	39 800	**15 600**	2 200	10 800	**6 300**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	**12 000**	5 600	54 900	**19 100**	5 300	42 800	**17 500**	2 800	10 000	**6 000**
	Юг	до ≈10 км	4 500	20 000	**12 500**	4 500	63 700	**20 500**	4 500	33 400	**16 200**	3 000	12 000	**6 700**
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	36 000	**16 200**	7 700	72 000	**24 600**	6 600	44 200	**20 700**	2 800	13 200	**7 700**
	Запад	до ≈10 км	5 900	25 500	**15 400**	5 200	60 000	**24 700**	4 900	42 300	**19 200**	3 000	12 000	**6 800**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	**13 800**	5 600	60 000	**19 300**	4 600	36 000	**16 300**	3 000	11 400	**6 600**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 300	**8 900**	3 600	47 400	**14 000**	4 000	30 000	**12 600**	1 600	11 400	**6 000**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 500	15 600	**10 500**	4 800	52 500	**13 400**	3 400	30 000	**12 900**	1 800	9 400	**5 300**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	**7 700**	3 600	38 600	**12 500**	3 600	24 000	**10 400**	1 200	8 000	**4 500**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 700	**9 000**	3 600	40 600	**12 400**	3 000	23 900	**11 500**	1 300	8 000	**3 900**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	**10 200**	4 200	41 300	**15 600**	4 500	30 000	**14 400**	1 800	9 000	**6 000**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	**10 800**	4 800	38 200	**16 100**	4 800	31 000	**15 200**	2 000	9 800	**6 200**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 000	**9 500**	4 800	41 400	**14 200**	4 800	22 000	**11 400**	2 000	9 400	**5 900**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 800	21 000	**12 700**	4 800	51 600	**15 500**	4 800	26 700	**14 600**	1 800	10 800	**6 300**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	14 400	**8 600**	4 000	40 000	**11 500**	3 600	27 600	**10 600**	1 200	7 000	**3 400**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	14 400	**8 300**	3 500	41 700	**11 100**	3 500	25 200	**9 800**	1 200	7 800	**4 000**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 200	**7 100**	3 400	26 700	**10 000**	3 500	21 300	**8 800**	1 100	6 700	**2 500**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 300	12 800	**6 600**	3 800	30 000	**10 300**	3 800	18 000	**9 400**	1 000	5 500	**2 400**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	2 800	14 800	**8 900**	3 000	36 000	**11 000**	4 200	22 900	**10 200**	1 000	7 900	**3 400**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	**9 000**	3 000	32 000	**11 900**	3 800	24 000	**10 900**	1 100	7 200	**3 700**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	**9 300**	3 800	36 500	**13 300**	4 800	24 000	**11 000**	700	8 800	**4 300**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	**8 600**	3 500	42 900	**11 300**	3 500	24 000	**10 600**	700	8 300	**4 100**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	**6 100**	3 600	30 000	**9 200**	3 600	18 000	**8 000**	600	6 000	**2 700**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	**6 400**	3 000	22 000	**9 800**	3 600	18 000	**7 600**	700	4 000	**1 800**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	**7 100**	3 000	30 000	**10 300**	3 600	15 400	**9 200**	600	5 800	**2 800**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 100	14 900	**8 800**	3 100	32 800	**10 600**	3 500	19 600	**9 800**	600	6 000	**2 700**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	**6 900**	3 500	27 000	**9 900**	3 600	18 000	**8 500**	700	5 100	**2 700**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	**6 500**	3 600	30 000	**9 000**	3 600	18 000	**7 200**	700	5 500	**2 700**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Обзор агропромышленного комплекса Московской области

РИАМО - 4 июл. В 2022 году для производителей агропромышленного комплекса Московской области предусмотрены субсидии в размере 5,5 млрд рублей из федерального и областного бюджетов, 3,2 млрд они уже получили, сообщили в пресс-службе министерства сельского хозяйства и продовольствия региона.

«За первое полугодие 2022 года в соответствии с госпрограммой «Сельское хозяйство Подмосковья» сельскохозяйственным товаропроизводителям и организациям АПК Мособласти перечислены субсидии в размере более 3,2 млрд рублей, что составляет 58% от плана на год», – рассказал заместитель председателя правительства области Георгий Филимонов.

На агротехнические работы было направлено 827 млн рублей, производителям молока – 763 миллиона, на поддержку племенного животноводства – 836 млн рублей.

За шесть месяцев этого года производители подмосковного АПК воспользовались льготными краткосрочными кредитами на общую сумму 8,9 млрд рублей.

Ранее губернатор Подмосковья Андрей Воробьев сообщал, что в этом году на развитие приоритетных отраслей АПК региона выделят около 100 млн рублей. Эти средства пойдут на развитие с В 2022 году по государственной программе «Сельское хозяйство Подмосковья» регион планирует увеличить производство ягод, реконструировать молочные комплексы и создать платформу с вакансиями для будущих аграриев, сообщил министр сельского хозяйства и продовольствия Московской области Сергей Воскресенский.

«Мы планируем в этом году на 35% увеличить производство ягод и выйти в лидеры по производству промышленной ягоды в РФ», — сказал Воскресенский в ходе доклада на заседании Мособлдумы.

Кроме того, в Подмосковье запланирована реконструкция действующих молочных комплексов с переходом на новые технологии беспривязного содержания. Это может увеличить объемы производства молока на 50 тыс. тонн в ближайшие 3 года.

«Планируем выдавать в этом году субсидии на приобретение техники, которая позволит более глубоко перерабатывать картофель и овощи, тем самым увеличить товарную долю на 20%. Займемся повышением количества сертифицированных производителей органической продукции», — добавил Воскресенский.

По его словам, в Подмосковье также планируют создать платформу — ярмарку вакансий, благодаря которой старшеклассники после окончания школы смогут пройти профориентацию по аграрным специальностям.

«Планируем построить и реконструировать два приюта для содержания безнадзорных животных в Богородском округе и Домодедове», — добавил министр.

В ходе реализации программы «Подмосковные 10 га» по поручению губернатора Московской области Андрея Воробьева будут предоставлять региональным фермерам земельные участки на 6 лет. С ними будут заключать соглашение на производство определенной сельскохозяйственной продукции.

«Мы возвращаем грант на строительство сыроварен для малых форм хозяйствования и в этом году совместно с федералами будем внедрять программу сельского туризма», — заключил министр.

Семейных ферм и сельскохозяйственных стартапов.

Источник: https://riamo.ru/article/569131/bolee-3-2-mlrd-rublej-subsidij-poluchili-proizvoditeli-apk-podmoskovya-v-2022-g-xl?ysclid=l57qr2c2g852582431, https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/ministerstvo-selskogo-hozyaystva-i-prodovolst/v-podmoskove-rasskazali-o-planax-po-razvitiyu-selskogo-xozyaistva-v-2022-godu?ysclid=l57qrv2mhx502160052

Обзор рынка складских помещений в Московском регионе

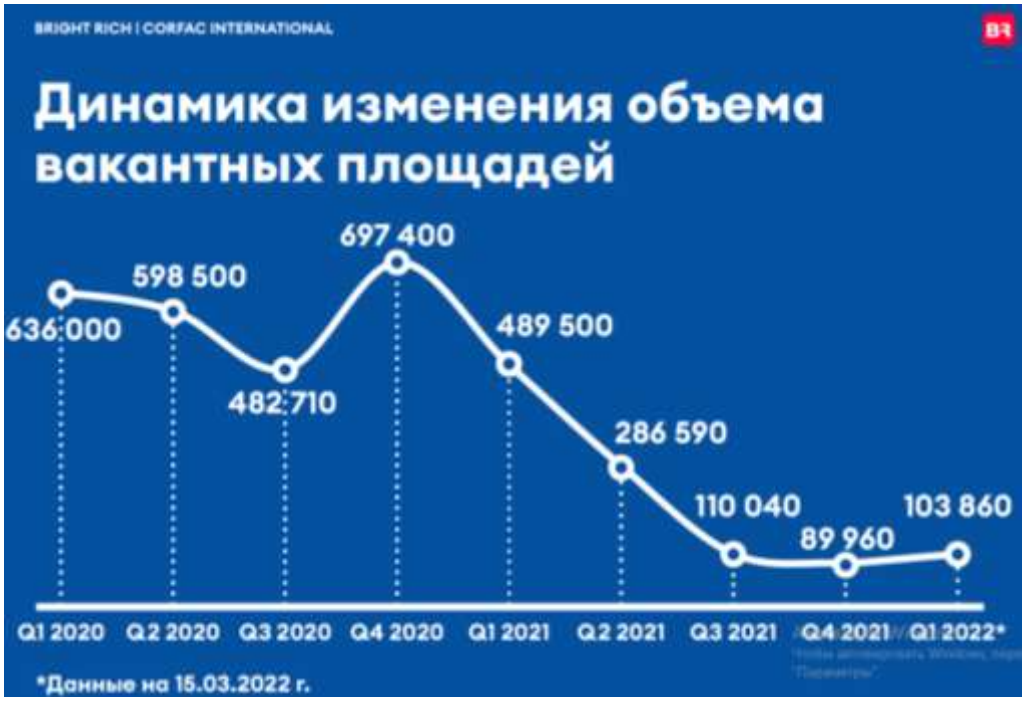
Консалтинговая компания Bright Rich | CORFAC International подвела предварительные итоги I квартала 2022 года на рынке складской и индустриальной недвижимости Москвы и Московской области.

За первый квартал 2022 года объем рынка складских площадей Московского региона вырос на 179 370 кв. м. В эксплуатацию были введены распределительный центр Wildberries (Электросталь) площадью 108 388 кв. м, складской комплекс DPD на территории

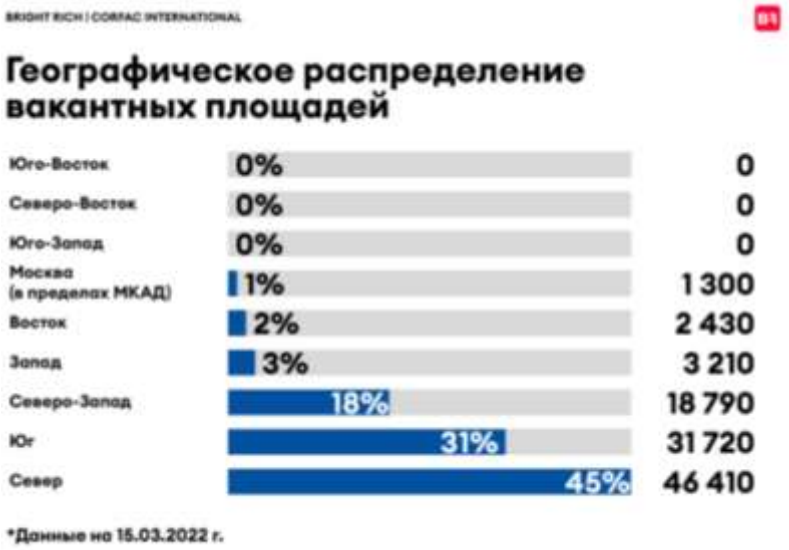
индустриального парка «Южные врата» площадью 28 092 кв. м, СК «Десятое королевство» на территории «PNK Парк Пушкино» площадью 11 200 кв. м, в также склад «Новые технологии» (9 350 кв. м).

До конца года среди наиболее крупных объектов, заявленных к вводу: складской комплекс для OZON в индустриальном парке «PNK парк Пушкино 2» (269 698 кв. м), «PNK парк МКАД-М4» площадью 128 311 кв. м, складской комплекс для «СберЛогистики» в «PNK парк Пушкино 2» площадью 107 818 кв. м. Плановый показатель ввода по итогам 2022 года составлял 1 985 000 кв. м, однако, как отмечают аналитики Bright Rich | CORFAC Int., фактический показатель, вероятно, окажется меньше на 40% и более. Перенос ввода может быть связан в том числе с нарушением логистических цепочек и трудностей с поставками стройматериалов.

Объем вакансии, по данным на 15 марта 2022 года, составляет 103 860 кв. м. При этом в классе А доля незанятых площадей составляет 0,5%, в классе В – 0,6%.



Внутри МКАД готовых к въезду площадей практически нет: объем свободного предложения составляет всего 1 300 кв. м. 45% свободных площадей расположено в северном направлении за пределами МКАД (46 410 кв. м).



В случае действительного ухода с рынка иностранных компаний уровень вакансии, естественно, вырастет. Тем не менее пока многие игроки заняли выжидательную позицию. Часть компаний может продолжить работу в России в качестве независимых от головного бренда организаций.

В Bright Rich | CORFAC Int. фиксируют зарождающуюся тенденцию выхода на рынок азиатских компаний, которые ранее не имели собственных складов в России и продавали товар через маркетплейсы. Кроме того, в компании прогнозируют спрос со стороны российских производителей, которые заинтересованы в том, чтобы заменить товары из «санкционного списка» российскими аналогами, и которым потребуются для этого дополнительные производственные мощности.

Ставка аренды за неполный первый квартал 2022 года выросла в классе А на 7,4%, в классе В – на 3,9%. Текущая средневзвешенная ставка аренды triple net в А-классе составляет 6 390 руб./кв. м/год, в классе В – 5 630 руб./кв. м/год. Ставка аренды растет по целому ряду причин. Это и дефицит площадей, и рост стоимости строительства, и высокая стоимость земли, и рост операционных расходов и др. Среднее значение OPEX без учета НДС к концу 2022 года, по оценке Bright Rich | CORFAC Int., составит 1 400 руб./кв. м/год в классе А и 1 150 руб./кв. м/год в классе В. При этом в ближайшее время резкого падения ставок аренды или резкого роста на фоне текущей ситуации аналитики не ожидают, однако к концу года, в случае дальнейшего роста инфляции/ИПЦ, ставка в классе А может вырасти до 7 000 руб./кв. м/год.

Евгений Титаренко, партнер Bright Rich | CORFAC Int., отмечает, что потенциальные арендаторы сейчас заинтересованы в заключении более коротких контрактов: например, на три года вместо семи лет, однако здесь необходимо понимать, что в случае более короткого договора собственник, страхуя свои риски, применяет более высокую ставку аренды.

Источник: https://logistics.ru/skladirovanie/itogi-pervogo-kvartala-2022-goda-na-skladskom-rynke-moskvy?

CBRE подвела итоги текущего года и проанализировала основные тенденции на рынке складской недвижимости Московского региона, а также определила перспективы на 2022 год. По итогам 2021 года объём нового строительства складов класса А в Московском регионе достиг 1,7 млн кв. м. Это более чем в два раза выше значения 2020 года (тогда было построено 793 тыс. кв. м) и является историческим максимумом. Предыдущий рекорд принадлежал 2014 году, когда объём строительства составил 1,6 млн кв. м. При этом новое строительство практически не давало рынку новых свободных площадей: большинство объектов строились под конкретного клиента. Так, в 2021 году только 3% помещений в новых объектах оставались свободными к моменту окончания строительства. В 2022 году объём строительства, по нашим

оценкам, ещё больше увеличится и превысит 2 млн кв. м, что станет новым историческим рекордом. Это связано как с сохраняющимся большим объёмом «строительства под клиента» (built-to-suit), так и с запуском новых спекулятивных проектов в ответ на дефицит предложения и пиковые значения спроса. При этом на рынке практически нет свободных помещений в готовых зданиях, доступных для аренды или покупки. В течение года этот дефицит всё более усиливался, и по итогам 2021 года доля свободных площадей опустилась до уровня 0,4%, что является минимальным значением за последние десять лет. В ближайшей перспективе не стоит ожидать существенного изменения ситуации: строительство ряда крупных спекулятивных объектов будет завершено только во втором полугодии 2022 года, причём это пока не те объёмы, которые бы удовлетворили спрос на рынке. Дефицит складских площадей, увеличение себестоимости строительства и удорожание банковского финансирования стали главными драйверами роста ставок аренды в прошедшем году. Ставки росли в течение всего года, от квартала к кварталу всё более увеличивая темп. По итогам 2021 года среднее значение базовой ставки аренды достигло уровня 5651 руб. за кв. м в год – плюс 43% к значению на конец 2020 года, а на отдельных субрынках (шоссе) рост составил более 60%. Однако, несмотря на такой существенный прирост, фактически происходит возвращение значений арендных ставок к уровню 2013-2014 годов, а с поправкой на инфляцию нынешние ставки ниже максимальных значений тех лет. При этом предпосылки для дальнейшего роста ставок сохраняются: по нашим оценкам, в 2022 году средняя базовая ставка аренды достигнет уровня 6000 руб. за кв. м в год. И если пока такие значения могут казаться высокими для ряда потенциальных арендаторов и несколько сдерживать их активность, постепенно рынок адаптируется к новому уровню ставок.

Подробнее на New Retail: https://new-retail.ru/novosti/retail/v_2022_godu_skladskoy_rynok_moskovskogo_regiona_zhdyet_novyy_istoricheskiy_maksimum_po_obyemu_stroit6113/?ysclid=l57qtddbeh16563269

При использовании материала ссылка на New Retail обязательна.

Анализ ценообразующих факторов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (стр. 40)

соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты –** высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

3555/21 ООО "Инвест Проект"

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход» (табл. 7, стр. 67)

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8–11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	**3,4**	**6,0**	**5,1**	**8,6**	**5,0**	**9,3**	**6,1**	**10,6**	**10,4**
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	**3,9**	**6,8**	**5,2**	**9,0**	**5,4**	**9,4**	**6,3**	**10,7**	**11,4**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	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: СРК 2022, М., НПЦПО, 2022, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

12.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

ЗАО ООО "Инвестпроект"

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 201, стр. 280)

Уровень операционных расходов

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 688	3 392	2 502
	Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 780	6 592	4 372
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 512	6 851	5 503
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 664	2 359	1 740
	Эксплуатационные расходы	2 052	1 810	1 179
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2120-3190	1710-2870	1204-2312

** Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 17% по сравнению с Москвой.*
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: СРК 2022, М., НПЦПО, 2022, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

7.3. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости

Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	6,3%	8,1%
Водоснабжение и канализация	3,0%	2,6%	3,5%
Отопление	7,0%	5,6%	8,5%
Итого коммунальные платежи:	**17,2%**	**14,5%**	**20,1%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	2,2%	3,2%
Интернет и средства связи	2,0%	1,6%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	4,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи:	**11,1%**	**9,1%**	**13,2%**
Итого типовые операционные расходы арендатора	**28,3%**	**21,2%**	**33,3%**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021) под ред. Лейфер Л.А. (табл. 24, стр. 77)

Таблица 67. Средние разницы в стоимости производственно-складских помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требует ремонта	0,92	0,90
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,96	0,94
3	Отличное (новое)	1,00	1,00

Источник информации: СРК 2022, М., НПЦПО, 2022, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Матрицы коэффициентов

Таблица 157

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	**удовл.**	**без отделки**
объект оценки	**хорошая**	**1,00**	1,19	1,47
	удовл.	0,84	**1,00**	1,23
	без отделки	0,68	0,81	**1,00**

Таблица 158

Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	**удовл.**	**без отделки**
объект оценки	**хорошая**	**1,00**	1,18	1,44
	удовл.	0,85	**1,00**	1,22
	без отделки	0,69	0,82	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 158, стр. 224)

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.

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

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	10,4%	11,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,2%	10,4%	12,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	10,5%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	9,5%	11,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,6%	12,3%

ООО "Инвест Проект"

Аналитические сведения о ставках капитализации для производственно-складской недвижимости

Таблица 53

Информационное агентство	Значение	Источник	Дата
Россия (Knight Frank)	10%-11%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf	Итоги 2020 года
Россия (Портал СтатРиелт)	14% (складские помещения)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti	IV квартал 2020
	19% (производственные помещения)		
Россия (CBRE)	10,5%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV---2020	Итоги 2020 года
Москва (JLL)	10-11,5%	https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020	Итоги 2020 года
Санкт-Петербург (JLL)	10,25-11,75%		
Москва (Справочник АБН-Консалт)	12,22-12,56% (высококлассные специализированные объекты)	https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf	По состоянию на 11.01.2021 года
	13,56% (низкоклассные объекты)		

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-скласкдая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 23,53, стр. 62,106)

1.18. ДИАПАЗОНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ МОСКВЫ

Коэффициенты капитализации определены методом рыночной экстракции

Таблица 76. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,9 ….7,0	5,5…8,0	5,6…7,0
2	Торговые помещения	9,5…10,6	9,8…11,3	8,5…10,0
3	Производственные помещения	9,7…10,9	9,8…10,5	9,5…11,0

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.

Источник информации: СРК 2021, М., НПЦПО, 2021, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Таблица 59

г. Москва (арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,11	1,19	1,41	1,58	1,71	1,77
	300-500	0,90	**1,00**	1,08	1,28	1,43	1,55	1,61
	500-1000	0,84	0,93	**1,00**	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,71	0,78	0,85	**1,00**	1,12	1,21	1,26
	5000-10000	0,63	0,70	0,76	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	10000-20000	0,58	0,64	0,70	0,82	0,92	**1,00**	1,04
	>20000	0,56	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 59, стр. 167)

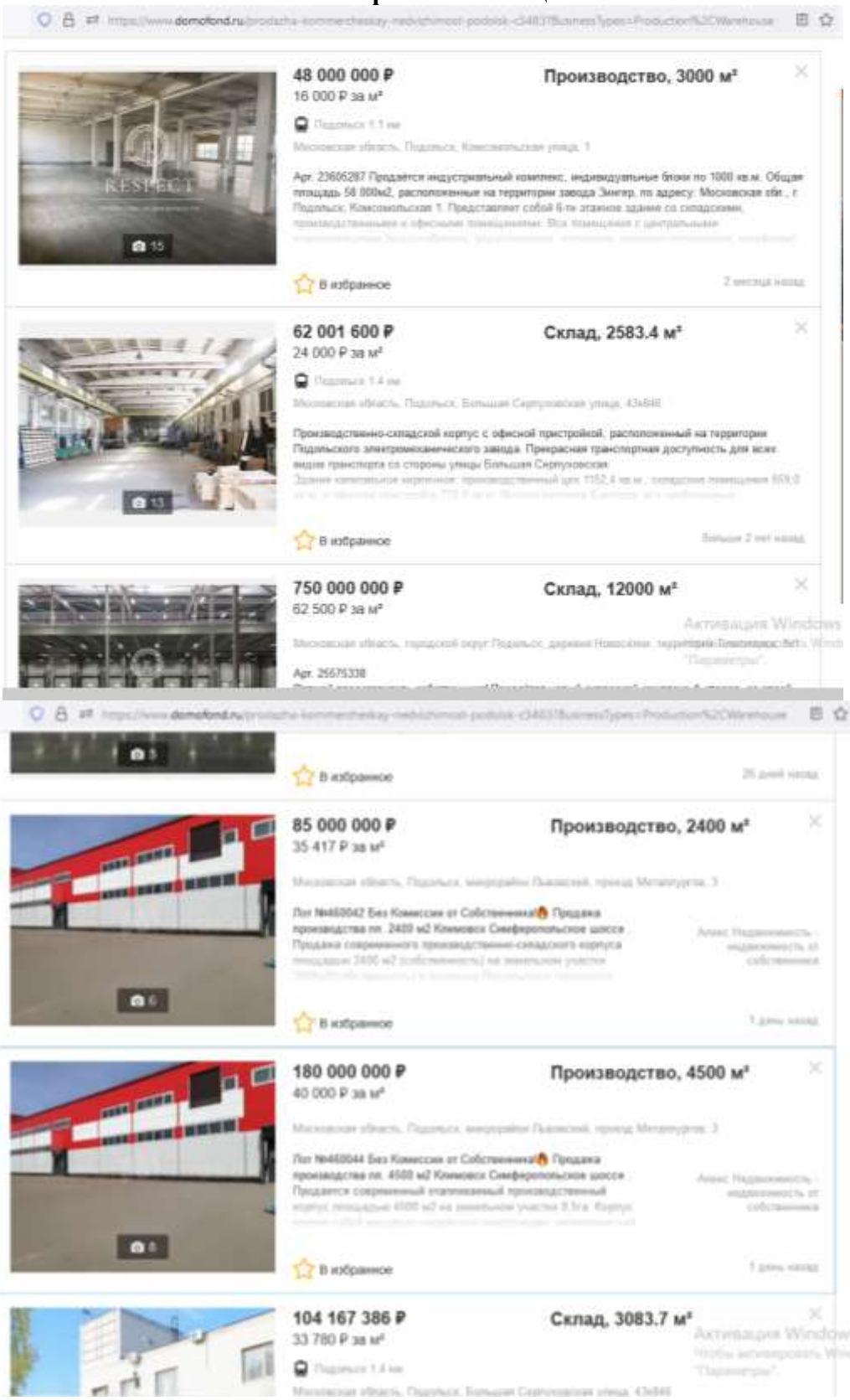
Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 102

г. Москва и Московская область			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,10
	подземная часть	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 102, стр. 191)

Анализ фактических цен



https://www.domofond.ru/prodazha-kommercheskay-nedvizhimost-podolsk-c34837BusinessTypes=Production%2CWarehouse

50 000 000 ₽ **Производство, 3512 м²**

14 237 ₽ за м²

Подольск 621 м

Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 29с6

Продается 5-ти этажное производственное здание с основными профилями: производство, склад, офисы, которое расположено в 10-ти минутах ходьбы от железнодорожной станции "Г. Подольск" на охраняемой территории Химико-металлургического

Агентство недвижимости "АЗБУКА ЖИЛЬЯ" с 1997 года

В избранное

около 2 месяцев назад

67 000 000 ₽ **Производство, 1805 м²**

37 119 ₽ за м²

Москва, поселение Щаповское, посёлок Курилово, Рабочая улица, 5с1

Объект 276
Без комиссии! Прямой представитель собственника!
Продается арендный бизнес-производственно-складской комплекс по изготовлению растительных пищевых, косметических и технических масел.

В избранное

6 дней назад

771 000 ₽ **Склад, 20.6 м²**

37 427 ₽ за м²

Кутузовская 1.6 км

Московская область, городской округ Подольск, посёлок Сосновый Бор, улица Объездная Дор

Доброго времени суток, продаётся кладовка, площадь 20.6 кв.м., по адресу: Московская область, городской округ Подольск, посёлок Сосновый Бор, улица Объездная Дорога, 2.

https://www.domofond.ru/prodazha-kommercheskay-nedvizhimost-podolsk-c34837BusinessTypes=Production%2CWarehouse

В избранное

около 1 года назад

346 500 000 ₽ **Производство, 3150 м²**

110 000 ₽ за м²

Кутузовская 2.5 км

Московская область, Подольск, микрорайон Климовск, 2

Предлагаем в покупку склад класса «А». Складской комплекс располагается на юге Москвы, в черте д. Коледино . В непосредственной близости к трассе Симферопольское ш., Варшавское ш., ЦКАД, расстояние по трассам до МКАД 24-28 км. От станции МЦД "Подольск" 10 минут на маршруте

В избранное

7 дней назад

300 000 ₽ **Склад, 5.7 м²**

52 632 ₽ за м²

Московская область, Подольск, микрорайон Климовск, Сурмуховская улица, 7

Продается отличная кладовка.
В свое время выбиралась для себя, поэтому самая лучшая :)
Находится в углу, проходу не трубы, не другие помещения не мешают. За счет коридорчика можно почти в полтора раза увеличить площадь.

В избранное

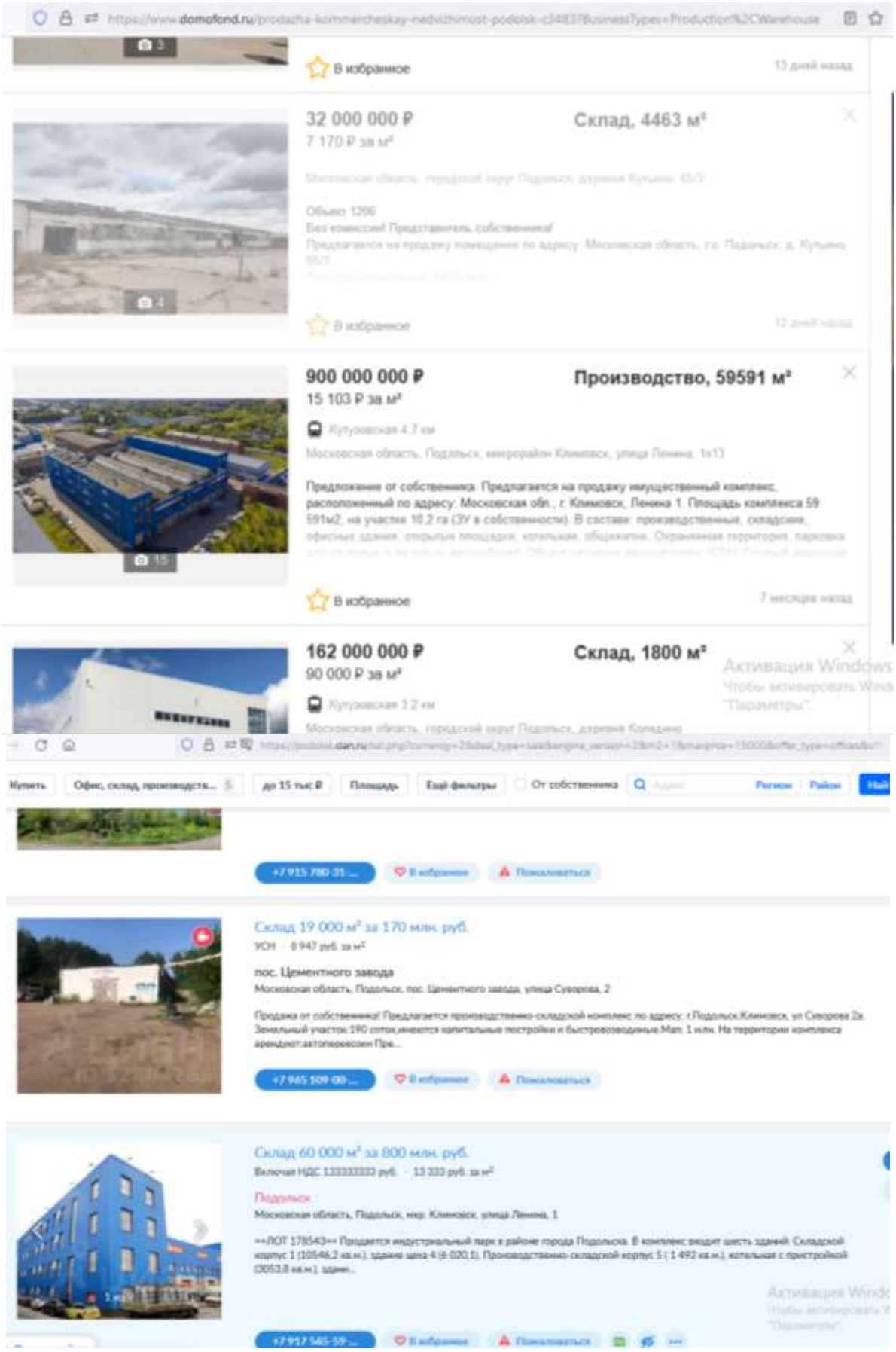
около 1 года назад

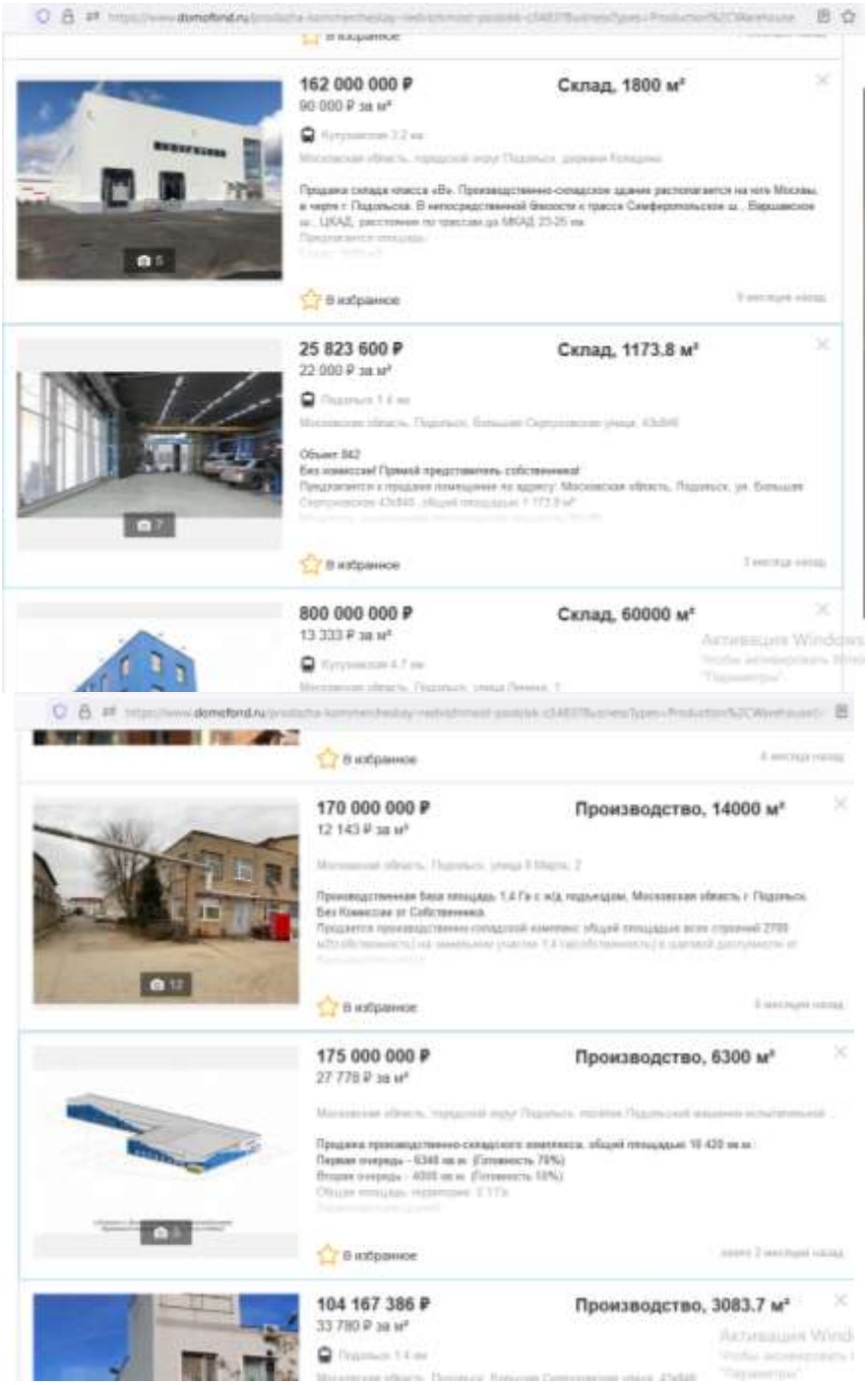
140 000 000 ₽ **Склад, 2090 м²**

66 986 ₽ за м²

Подольск 1.4 км

Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 2


В избранное
13 дней назад
32 000 000 ₽
7 170 ₽ за м²
Склад, 4463 м²
Объект 1206
Без комиссий! Представитель собственника!
В избранное
12 дней назад
900 000 000 ₽
15 103 ₽ за м²
Производство, 59591 м²
Предложение от собственника. Предлагается на продажу имущественный комплекс, расположенный по адресу: Московская обл., г. Климовск, Ленина 1. Площадь комплекса 59 591м2, на участке 10,2 га (ЗУ в собственности). В составе: производственные, складские, офисные здания, открытая площадка, котельная, общежитие. Охраняемая территория, парковка
В избранное
7 месяцев назад
162 000 000 ₽
90 000 ₽ за м²
Склад, 1800 м²
Купить
Офис, склад, производств...
до 15 тыс ₽
Площадь
Ещё фильтры
От собственника
Регион
Район
+7 915 780-31-...
В избранное
Пожаловаться
Склад 19 000 м² за 170 млн. руб.
УСН · 8 947 руб. за м²
пос. Цементного завода
Московская область, Подольск, пос. Цементного завода, улица Суворова, 2
Продажа от собственника! Предлагается производственно-складской комплекс по адресу: г.Подольск,Климовск, ул Суворова 2а. Земельный участок:190 соток,имеется капитальные постройки и быстровозводимые.Мин. 1 млн. На территории комплекса арендуют:автоперевозки Пре...
+7 965 109-00-...
В избранное
Пожаловаться
Склад 60 000 м² за 800 млн. руб.
Включая НДС 133333333 руб. · 13 333 руб. за м²
Подольск
Московская область, Подольск, мкр. Климовск, улица Ленина, 1
==ЛОТ 178543== Продается индустриальный парк в районе города Подольска. В комплекс входит шесть зданий: Складской корпус 1 (10546,2 кв.м.), здание цеха 4 (6 020,1), Производственно-складской корпус 5 (1 492 кв.м.), котельная с пристройкой (3053,8 кв.м.), здани...
+7 917 565-59-...
В избранное
Пожаловаться


162 000 000 ₽
90 000 ₽ за м²
Склад, 1800 м²
В избранное
25 823 600 ₽
22 000 ₽ за м²
Склад, 1173.8 м²
В избранное
800 000 000 ₽
13 333 ₽ за м²
Склад, 60000 м²
В избранное
170 000 000 ₽
12 143 ₽ за м²
Производство, 14000 м²
В избранное
175 000 000 ₽
27 778 ₽ за м²
Производство, 6300 м²
В избранное
104 167 386 ₽
33 780 ₽ за м²
Производство, 3083.7 м²

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

Агент: 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

Интегратор

вчера

Бокс 39,2 м² за 400 тыс. руб.

10 204 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, Гаражный 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

+7 926 429-71-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Интегратор

вчера

Подольск - 3 минуты на транспорте

Московская область, Подольск, мкр. Межшоссейный, м. Подольск, улица Большая Серпуховская, 2В

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...

Показать телефон

Написать сообщение

Консалт Недвижимость

+7 903 792-02-...

В избранное

Пожаловаться

три дня назад

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

prID: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...

Онлайн показ

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости

Pradium

+7 499 444-17-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

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

prID: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...

Онлайн показ

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости

Pradium

+7 499 444-17-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

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...

Показать телефон

Написать сообщение

ПСН-Сервис

+7 926 682-61-...

В избранное

Пожаловаться

7 часов назад

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...

Онлайн показ

Показать телефон

Написать сообщение

Алекс-Недвижимость

+7 495 369-67-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

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

3 часа назад

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

Pradium

+7 499 444-17-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

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-х 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...

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

Показать телефон

ВКО Групп Недвижимость

неделю назад

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...

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

Показать телефон

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

7 часов назад

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...

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

Онлайн-показ

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости

Pradium

вчера

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...

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

Показать телефон

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

5 часов назад

Склад 8 400 м² за 259,99 млн. руб.

Включая НДС 43332800 руб. · 30 952 руб. за м²

Подольск

СК на ул. Вишнёвая, 7>

Московская область, Подольск, Вишневая улица, 7

Предлагается на продажу складской комплекс категории В - 8400 м. кв. Ограничения отсутствуют Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 13 км от МКАД. ТУ, коммуникации и безопасность: 630кВт, канализация, пожарна...

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

Показать телефон

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

7 часов назад

Склад 4 346 м² за 280,31 млн. руб.

Включая НДС 46719500 руб. · 64 500 руб. за м²

Подольск

Московская область, Подольск, улица Станционная, 22с12

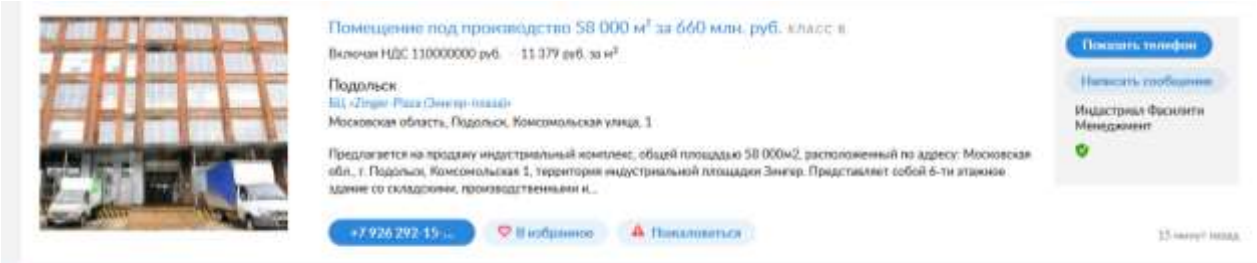
Продается складской комплекс категории А - 4346 м. кв. Ограничения отсутствуют Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 25 км от МКАД. ТУ, коммуникации и безопасность. 950кВт, канализация, пожарная сигнализация...

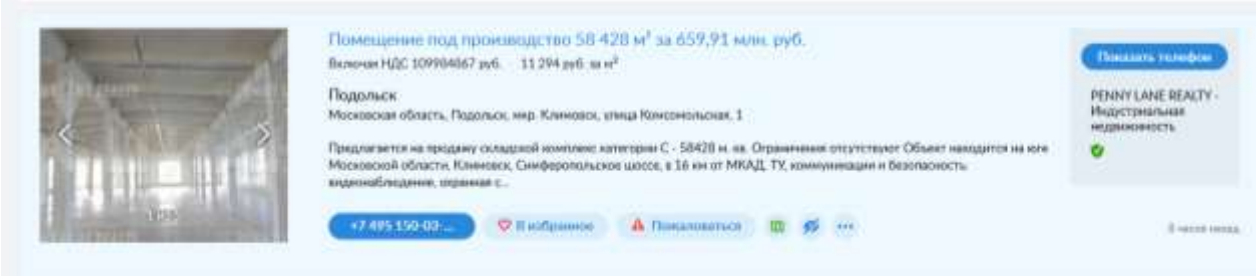
+7 495 150-03-... · В избранное · Пожаловаться

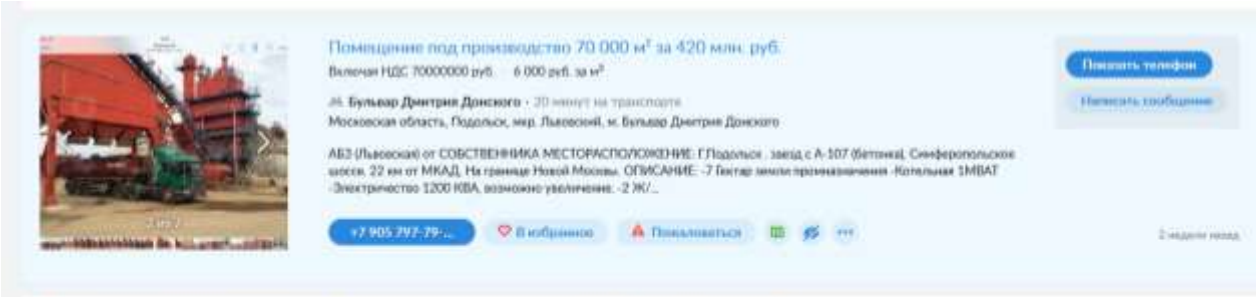
Показать телефон

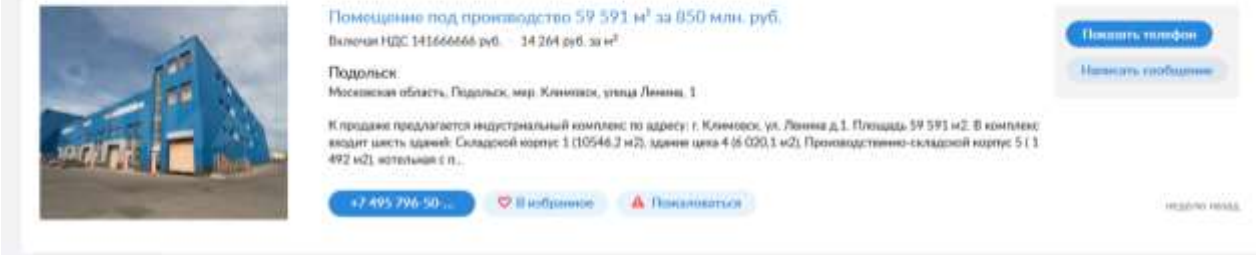
PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

7 часов назад









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. Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611) статьи 24 пункту в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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 115, выпуск 118;

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

И1984/1969=1,212

И июнь-2021/1984=10,755/0,04989=215,574
Итек/июнь/2021=1,1324/1,0421=1,0867
Итек/1984=215,574*1,0867=234,26
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	7,5

			траншей и ям в руб.	
Силосная яма	**870**	№ 2 табл.62 «и»	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..	11,4

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 методом7

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	Полы в отдельных местах зыбкие и с

7Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

	трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
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 в соответствии с заданием на оценку, на основании данных предоставленных Заказчиком, 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;	51,00%
Сенной склад, назначение: нежилое, 1- этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821;	51,00%
Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	51,00%
Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554;	51,00%
Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная	35,00%

площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	

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	25-50

	строительные материалы, употребленные не в соответствии с 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 произведен на основании данных предоставленных заказчиком.

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 № 29, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2021 г.: и составляет 22%.для производственных помещений в 10-30 км от МКАД

СРД-29, ноябрь 2021 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2020 г	Ноябрь 2021 г.
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	13	12
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	10
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	7
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	68	71
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	52	54
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	44	47
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	39	43
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	24	25
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	20	22
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	19
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	17
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-14	/-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%	51,00%	22%	82,42%
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%	22%	95,22%
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%	22%	95,22%
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%	22%	95,22%
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%	22%	82,51%

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	234,26	1	82,42%	45 820,76	50 000
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	234,26	1	95,22%	92 625,66	90 000
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	234,26	1	95,22%	134 602,39	130 000
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	234,26	1	82,51%	91 172,37	90 000

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	234,26	1	95,22%	169 735,28	170 000

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: 530 000 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	50 000
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	90 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	130 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	90 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	170 000
ИТОГО						530 000

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 иерархий8. 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%

[8] 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:

530 000

(Пятьсот тридцать 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	50 000
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	90 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	130 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	90 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	170 000
ИТОГО					530 000

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)», определение границ интервала стоимости не требуется.

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ГПП № 108168

Настоящий диплом выдан Светлаковой Надежде Ивановне

в том, что он(а) с «10» января 1999 г. по «10» ноября 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в Институте

школе предпринимательства и предпринимательского менеджмента

Оценщик стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от «10» ноября 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлаковой Надежды Ивановны

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

Регистрационный номер 0071

Москва 2001 г.

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 | +7 (495) 025-77-77 info@absolutins.ru www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008087/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (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 неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 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.*
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 (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

м.п.
«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*

«11» марта 2022г.

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 № 022-073-007507/21

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 № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 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 неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по Договору 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.* *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:* *- 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 Страхователь 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 Страхователь на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	*Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.*

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

_____ *(Милорадова Т.М.)*
(подпись) *М.П.*
«10» сентября 2021г.

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

_____ *(Светлаков В.И.)*
(подпись) *М.П.*
«10» сентября 2021г.

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1 «25» июня 2021 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»

от «25» июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 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-АИИ 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-АИН 106702

КОПИЯ ВЕРНА

Приложение
Коэффициенты пересчета цен Ко-инвест

3J-78FQKT-STVR2H-8RNGWR-HPX

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	**0,06727**	**0,06360**	**0,05984**	**0,06063**	**0,04517**	**0,04989**	**0,06691**
01.01.1991	**0,10889**	**0,10364**	**0,09699**	**0,09882**	**0,07306**	**0,08096**	**0,10914**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,862	1,765
2003 г.	2,011	1,968	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,989	4,031	3,787	4,265
2008 г.	4,898	4,564	4,959	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,887	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,673	7,194
2013 г.	8,671	7,811	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,368	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,033	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,265	11,434	10,097	10,724
2020 г.	**11,595**	**9,291**	**10,539**	**10,560**	**11,658**	**10,465**	**11,005**
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,538	11,610	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	**11,711**	**9,380**	**10,608**	**10,635**	**11,768**	**10,585**	**11,082**
2021 г.							
январь	11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,126
февраль	11,777	9,437	10,662	10,680	11,812	10,650	11,147
март	11,806	9,458	10,680	10,710	11,830	10,677	11,167
1-й кв.	**11,777**	**9,437**	**10,662**	**10,690**	**11,812**	**10,650**	**11,147**
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,833	9,480	10,700	10,731	11,846	10,703	11,192
май	11,860	9,501	10,720	10,752	11,862	10,729	11,216
июнь	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1984	**0,06329**	**0,05982**	**0,05966**	**0,07056**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**
01.01.1991	**0,10283**	**0,09762**	**0,09702**	**0,11442**	**0,09592**	**0,09756**	**0,09441**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	1,459	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,287	2,075	2,097
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,976	2,850	2,941
2006 г.	3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,661
2007 г.	4,327	4,015	3,558	4,353	4,162	3,991	4,321
2008 г.	5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115
2009 г.	5,780	5,064	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,097	5,076	6,539	6,206	5,444	6,037
2011 г.	6,595	5,953	5,077	6,539	6,456	5,940	6,208
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,465	6,789	7,581	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,689	6,956	8,056	8,340	8,642	7,529	8,561
2015 г.	8,815	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272
2016 г.	8,995	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 г.	**11,001**	**8,019**	**9,909**	**11,150**	**9,578**	**9,414**	**9,353**
1-й кв.	10,817	7,906	9,786	11,022	9,555	9,307	9,263
2-й кв.	10,949	7,986	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,086	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,393
4-й кв.	**11,140**	**8,105**	**10,008**	**11,257**	**9,775**	**9,503**	**9,431**
2021 г.							
январь	11,182	8,131	10,044	11,300	9,811	9,536	9,465
февраль	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
март	11,244	8,175	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506
1-й кв.	**11,213**	**8,153**	**10,071**	**11,328**	**9,834**	**9,557**	**9,485**
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,274	8,194	10,124	11,384	9,881	9,600	9,527
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,621	9,548
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570

2

Строительно-монтажные работы

© КО-ИНВЕСТ 2021

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

2 Строительно-монтажные работы

Дата внедрения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0053	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0084	1,0090	1,0063	1,0124	1,0100
2 Кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0182	1,0134	1,0218	1,0206
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0206	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0426	1,0419	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 Кв. 2021	1,0544	1,0563	1,0537	1,0590	1,0444	1,0627	1,0659
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0686	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0793	1,0791	1,0759	1,0791	1,0529	1,0737	1,0779
4 Кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0697	1,0746	1,0738	1,0644	1,0472	1,0599	1,0731
Ноябрь 2021	1,0977	1,1012	1,0979	1,0895	1,0478	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1143	1,1104	1,1028	1,0785	1,1067	1,1156
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1272	1,1316	1,1277	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Январь 2022	1,1197	1,1228	1,1180	1,1115	1,0865	1,1152	1,1240
Февраль 2022	1,1272	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Март 2022	1,1360	1,1408	1,1363	1,1282	1,1028	1,1324	1,1420

Дата внедрения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0062	1,0054	1,0061	1,0061	1,0056	1,0054	1,0054
Январь 2021	1,0025	1,0019	1,0024	1,0026	1,0024	1,0022	1,0024
Февраль 2021	1,0053	1,0045	1,0051	1,0050	1,0048	1,0044	1,0045
Март 2021	1,0107	1,0098	1,0107	1,0107	1,0098	1,0097	1,0093
2 Кв. 2021	1,0319	1,0324	1,0314	1,0317	1,0314	1,0315	1,0308
Апрель 2021	1,0209	1,0206	1,0208	1,0212	1,0202	1,0204	1,0197
Май 2021	1,0313	1,0319	1,0311	1,0313	1,0309	1,0312	1,0302
Июнь 2021	1,0426	1,0446	1,0422	1,0426	1,0432	1,0432	1,0424
3 Кв. 2021	1,0648	1,0663	1,0640	1,0649	1,0665	1,0663	1,0650
Июль 2021	1,0534	1,0560	1,0527	1,0535	1,0545	1,0544	1,0534
Август 2021	1,0643	1,0676	1,0635	1,0643	1,0660	1,0639	1,0645
Сентябрь 2021	1,0767	1,0812	1,0758	1,0769	1,0790	1,0787	1,0771
4 Кв. 2021	1,0919	1,0972	1,0905	1,0926	1,0964	1,0952	1,0937
Октябрь 2021	1,0696	1,0737	1,0667	1,0688	1,0738	1,0727	1,0722
Ноябрь 2021	1,0964	1,1024	1,0957	1,0972	1,1005	1,1003	1,0993
Декабрь 2021	1,1107	1,1152	1,1091	1,1118	1,1148	1,1126	1,1106
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1296	1,1278
Январь 2022	1,1204	1,1238	1,1177	1,1202	1,1234	1,1211	1,1191
Февраль 2022	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1296	1,1277
Март 2022	1,1400	1,1412	1,1350	1,1376	1,1410	1,1385	1,1364

© КО-ИНВЕСТ 2022

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	38,9	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