



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

**Отчет №НП – 01/03-23
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Московская область,
Подольский район, Лаговское
с/п,
вбл. д. Валищево,
МТФ Валищево.

**Дата оценки:
02 марта 2023 года
Дата составления отчета:
02 марта 2023 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

02 марта 2023 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №704 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага 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 «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага 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 марта 2023 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

Общая информация, идентифицирующая 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-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№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)), в предпосылке текущего использования
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 №704 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	НП – 01/03-23
Дата оценки	02 марта 2023 года
Дата составления отчета	02 марта 2023 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.
Результаты оценки полученные:	
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 отдельно, 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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ 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))

- 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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	12
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.	15
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,.....	15
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	70
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	70
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	70
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	72
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	75
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	90
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	92
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	94

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	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;
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№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:	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№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
Обладатель оцениваемых прав:	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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 (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
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 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»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	02 марта 2023 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения)	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта

осмотра) объекта оценки:	оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Свидетельство о государственной регистрации права: 1)50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года 2)50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года 3)50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года 4)50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года 5)50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	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.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	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.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа

	без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. 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).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – 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	<u>Светлаков Василий Иванович</u> 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. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
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 № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- 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 отдельно, 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;

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.

- 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.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты

оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Methodсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

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)

1.5. 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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 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»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной

деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия .

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ 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.

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 «Прага 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 «Прага 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 «Прага 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 «Прага 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 «Прага 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	

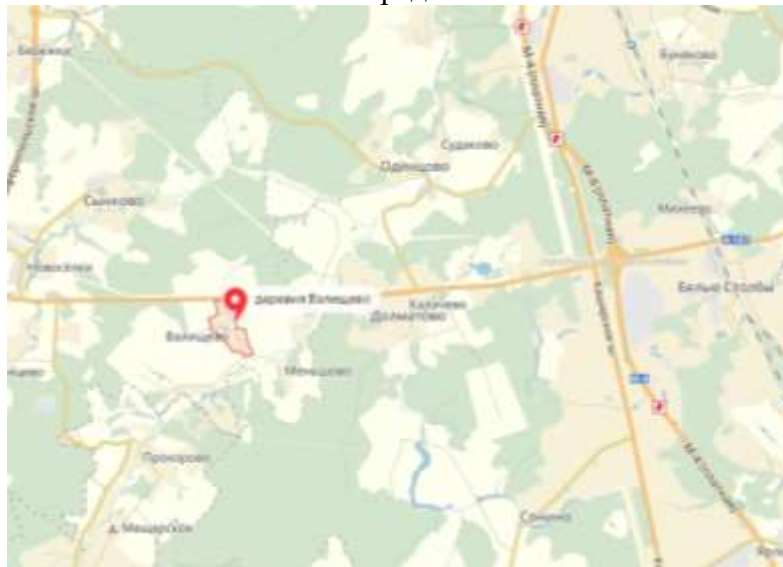
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево»
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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://kadbaze.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 определен, 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 административно-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 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё 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 области России. 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 включена 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, с городским 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 типа Львовский с населением 10 852[1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

Численность населения					
1931 ^[1]	1959 ^[10]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	2002 ^[14]
70 799	226 714	146 190	98 926	103 929	78 078
2006 ^[15]	2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]
77 477	78 585	82 488	85 167	85 167	87 014
2014 ^[21]	2015 ^[1]				
87 238	87 416				

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

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

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

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

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Воряпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спиrosso, 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

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Декабрь 2022 – январь 2023 года

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил **-0,6% г/г**, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности **+0,1% м/м SA**.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск **обрабатывающих производств** снизился на **-1,3% г/г**. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (**-0,1% м/м SA**). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс **металлургический комплекс** за счёт роста производства **готовых металлических изделий** (**+1,1% г/г** и **+7,0% г/г** соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: **фармацевтическая промышленность** **+8,6% г/г**, производство **машин и оборудования** **+1,9% г/г**, производство **компьютеров, электроники и оптики** **+1,7% г/г**. Умеренный рост в 2022 г. показала **пищевая промышленность** (**+0,5% г/г**), при этом в декабре рост ускорился до **+1,1% г/г** после **+0,9% г/г** месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост **+0,8% г/г**, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли **добыча сырой нефти и природного газа** (**+0,7% г/г**). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для **строительного сектора** (**+5,6% г/г**). В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост **+0,2% м/м SA**.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил **+5,2% г/г**. В декабре рост в годовом выражении ускорился: **+6,9% г/г** после **+5,1% г/г** месяцем ранее.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с **+6,1% г/г** до **+4,9% г/г** из-за переоценки базы 2021 г.*

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил **+10,2% г/г**. В декабре рост в годовом выражении составил **+6,1% г/г** после **+8,2% г/г** в ноябре.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с **+4,7% г/г** до **+10,4% г/г** из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.*

*По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на **+2,9%**, молока – на **+2,0% г/г**, яиц – на **+2,7% г/г**.*

4. В 2022 г. **грузооборот транспорта** снизился на **-2,6% г/г**, прежде всего, за счёт **трубопроводного** (**-5,2% г/г**) и **воздушного** (**-69,3% г/г**). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: **-0,3% г/г**. **Железнодорожный** транспорт показал околонулевую динамику (**-0,1% г/г**).

Рост грузооборота в 2022 г. был по **автомобильному** и **морскому** видам транспорта: **+1,8% г/г** каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил **-4,1% г/г** от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот **розничной торговли**: **-6,7% г/г**.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот **общественного питания** составил **+4,7% г/г**, а объём **платных услуг населению** увеличился на **+3,2% г/г**.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил **+11,9%**, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил **+11,3% г/г**. В декабре цены снизились на **-0,9% г/г** после роста на **+0,6% г/г** месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по **промышленности** по итогам года цены выросли на **+11,4%** (в декабре снижение на **-3,3% г/г** после **-1,9% г/г** месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил **3,9%** (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – **3,7%** от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на **-1,4% г/г** из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. **+0,4% г/г**. Аналогичная ситуация и по показателю **реальных располагаемых доходов**: сокращение по итогам года на **-1,0% г/г** и рост в 4 квартале 2022 г. на **+0,9% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	сеп.22	авг.22	июл.22	июн.22	июн.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	16,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,0	9,7	5,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-8,9	2,9	7,9	6,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	6,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-6,6	-4,6	-6,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,6	-2,8	-2,6	-2,6	-2,7	5,1	2,3	5,6	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,9	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,5	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,0	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	8,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
Численность рабочей силы																		
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь–ноябрь 2022 г.

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,8	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	6,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,8	0,1	-1,7	1,8	1,8	-1,1	1,5	-2,8	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-6,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,6	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	6,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	6,1	5,8	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,1
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-6,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность в т.ч.	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,8	-2,3	-3,9	-0,8	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,8	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,6	-12,2	1,7	-2,8	2,3
текстильная промышленность в т.ч.	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-6,2	-2,2	1,2	11,6
текстильные изделия	-6,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-6,8	-8,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,6	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из нее	-1,7	-6,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,6	-1,9	-0,6	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7
лесопромышленность в т.ч.	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-8,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-6,8	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5
обработка древесины и производство изделий из нее	-12,6	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,6	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-8,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,6	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2
полиграфическая и издательская деятельность	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,6	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	янв.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6
химический комплекс в т.ч.	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,6	9,3	3,3	8,7
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	18,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,5	26,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	6,1	8,7	7,8	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,6	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс в т.ч.	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-8,2	-4,6	2,7	-6,0	1,1	2,9	18,8	4,1
металлургия	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,8	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7
золотые металлы	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	35,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс в т.ч.	-8,8	-11,8	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-9,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-2,4	-6,2	-8,0	18,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	26,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-8,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	0,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	18,7	13,5	19,1	26,4	17,1
автоматические, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-58,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-6,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	16,9	7,8	10,5
прочие производства в т.ч.	-4,2	-5,1	-8,0	-8,8	-4,1	-9,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-8,1	-6,2	-10,7	-10,6	-8,2	-7,8	-12,5	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие золотые изделия	-2,5	-5,4	-6,2	-3,6	-6,4	-8,0	-8,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-8,2	-10,9	-0,7	-3,6	-8,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-8,2	-1,7	1,6	-0,5	2,8	-0,4	4,2	2,8	-0,8	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водотопление, утилизация отходов	-5,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-7,5	-8,4	-14,5	-8,9	-15,6	-3,8	-7,1	5,0	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % ММ

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	10,9	1,0	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,6	-11,2	22,6	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	19,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-8,3	-6,1	-8,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табакные изделия	2,4	2,8	-8,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия одежды	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
кожа и изделия из неё	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,8	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
швейные и текстильные изделия	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,8
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	8,8	-5,8	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-8,4	0,8	-9,8	8,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,8	-8,6	6,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,5	-5,8	2,3	6,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
в т.ч.												
металлургия	3,5	-3,8	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
готовые металлические изделия	32,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,6	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,6	24,5	-15,6	-8,3	19,0	19,3	-60,4
в т.ч.												
машины, аппаратура, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,6	37,5	4,4	-68,6
электрооборудование	30,8	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автомобили, тракторы, самолёты, вертолёты, суда	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-9,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства	39,4	12,6	4,2	5,2	4,6	-7,6	16,8	-8,6	-7,0	18,8	16,8	-55,3
в т.ч.												
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-9,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-6,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,5	14,2	21,4	5,9	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,6	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,7	-1,2	-1,1	3,4	7,7	-6,4	-9,1	3,4	-5,8	11,3	5,8	-21,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2022	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сент.22	окт.22	ноя.22	дек.22	январь 2023	февраль 2023	март 2023	апрель 2023	май 2023	июнь 2023	июль 2023	август 2023	сентябрь 2023	октябрь 2023	ноябрь 2023	декабрь 2023
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	68,6	75,8	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	80,5	91,3	93,7	86,4	88,1	88,1	88,1	88,1	88,1	88,1	88,1	88,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				8,6	9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8
По рублевым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
Кредитование экономики (в % к ВВП с исключением валютной переоценки)																									
Кредит экономике	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	16,0	16,5	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Кредиты организации	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,6	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,8	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,7	25,7	25,7	25,7	25,7	25,7	25,7
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % к ВВП)	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-3,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,6	4,0	18,1	25,8	28,1	28,1	28,1	28,1	28,1	28,1	28,1	28,1

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Декабрь 2022 года

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил **-0,6% г/г**, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности **+0,1% м/м SA**.

По итогам 2022 г. выпуск **обрабатывающих производств** снизился на **-1,3% г/г**. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (**-0,1% м/м SA**).

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс **металлургический комплекс**, в том числе рост производства **готовых металлических изделий** (**+1,1% г/г** и **+7,0% г/г** соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (**+1,1% г/г** в декабре).

Умеренный рост в 2022 г. показала **пищевая промышленность** (**+0,5% г/г**). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до **+1,1% г/г** после **+0,9% г/г** в ноябре.

Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, **химический комплекс** по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на **-1,5% г/г**. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил **+8,6% г/г** в 2022 г.

В **производстве кокса и нефтепродуктов** в 2022 г. также наблюдался спад **-0,4% г/г**. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: **+1,1% г/г** после **-0,9% г/г** месяцем ранее.

Деревообрабатывающий комплекс показал снижение **-3,7% г/г**, что частично связано с высокой базой прошлого года (**+10,5% г/г** в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём **производства бумаги и бумажных изделий** сохранился на уровне прошлого года (**+0,0% г/г**).

Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: **-8,6% г/г** по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило **-15,4% г/г**. Исключением стало производство **компьютеров, электроники и оптики**, а также **производство машин и оборудования**, где по итогам года зафиксирован рост **+1,7% г/г** и **+1,9% г/г** соответственно.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на **+0,8% г/г**. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли **добыча сырой**

нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA).

В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г (в конце года околонулевая динамика). Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невысок (около 1,5%).

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	март.22	фев.22	яно.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-4,3	-1,8	-2,6	-3,1	0,0	-0,5	-2,5	-2,5	-2,7	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,6	-2,3	-2,5	-1,7	1,0	1,0	1,5	-2,0	-2,7	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	5,8	-0,8	-2,3	-1,1	-0,9	-5,4	1,1	-2,7	-6,2	-3,4	-3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,1	-2,1	-3,4	-2,1	1,0	1,1	0,5	-2,9	-3,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-6,6	-6,5	-6,8	-8,2	-7,3	-8,7	-3,7	-4,0	-2,1	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,8	11,2	-4,3	9,6	-1,6	9,9	5,8	19,3	-0,1	5,5	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,8	-8,7	-0,5	2,0	4,7	4,0	9,2	5,8	8,2	4,3	13,6	17,0	21,8	9,0
Обрабатывающие производства	-1,3	-5,7	-1,6	-2,4	-3,9	-0,4	-1,0	-4,8	-3,7	-3,2	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность	0,5	1,1	0,9	-0,1	2,0	-2,2	-3,5	-0,3	-0,9	-1,6	1,7	4,6	6,4	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	0,4	0,5	1,1	0,1	1,6	-2,3	-3,9	0,6	-0,5	-1,8	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	-3,1	-1,8	-1,0	0,0	3,9	1,5	1,1	3,6	3,0	2,9	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	24,2	3,7	-4,9	4,1	-12,2	-10,4	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,8	2,3
легкая промышленность	-2,0	-0,5	1,4	2,3	-1,7	-1,2	-3,7	-6,3	-4,3	-7,5	-8,2	-2,2	1,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	-8,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,0	-9,2	-13,0	-10,4	-6,8	-8,2	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,4	8,8	12,2	5,8	3,1	3,2	-5,1	-3,8	-8,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из нее	-1,7	-5,5	-4,8	-7,6	-7,2	2,1	-5,1	-1,9	-0,8	-4,6	5,4	7,0	7,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-12,2	-8,5	-7,1	-6,3	-6,5	-7,9	-5,3	-4,6	-0,6	1,7	7,9	10,3	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-12,5	-19,1	-21,6	-20,1	-19,8	-19,6	-20,7	-15,5	-11,4	-5,4	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-9,1	-0,5	-1,4	2,5	1,1	-0,8	-1,6	-4,5	-3,4	0,2	7,7	13,4	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	-4,1	0,0	8,8	0,6	3,5	3,0	10,2	13,4	22,2	15,4	12,8	17,8	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	1,1	-0,9	0,1	-0,1	-1,1	3,6	-0,7	-5,4	-10,2	-5,1	5,6	9,0	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	март.22	фев.22	яно.22	2021
химический комплекс	-1,5	-8,9	-6,1	-5,9	-1,8	-1,4	-1,8	-3,6	-0,5	-0,5	6,0	9,3	3,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,4	-5,6	-6,6	-4,9	-4,4	-4,6	-7,6	-5,5	-7,1	-1,8	5,5	2,8	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	-30,7	-14,6	-7,9	12,2	14,4	18,1	16,0	30,2	32,0	43,5	28,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-4,6	-1,0	-1,8	-1,3	-2,3	-6,8	-3,7	-6,0	-1,3	6,1	8,7	7,8	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-10,3	-8,6	-5,7	-4,2	-1,1	-0,8	1,5	1,0	3,1	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс	1,1	-2,0	2,4	-0,6	-3,3	7,9	6,9	-9,2	-4,6	2,7	1,1	2,9	18,8	4,1
в т.ч.														
металлургия	-0,8	-3,0	-2,1	-2,5	-2,8	3,6	-2,2	-7,2	-3,3	1,3	1,7	4,1	4,2	1,7
готовые металлические изделия	7,0	1,1	16,2	5,1	-5,0	21,1	35,0	-15,3	-8,4	7,0	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс	-8,6	-15,4	-7,4	-7,3	-14,7	-8,3	-12,9	-12,3	-7,9	-9,9	-7,8	9,1	14,7	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-8,2	-9,0	18,1	2,7	-1,1	-3,3	-11,8	28,3	5,4	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-0,3	-9,7	-3,2	-11,3	-8,9	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-3,9	-5,3	-7,0	-7,4	8,7	-13,3	-2,3	0,3	10,8	13,5	19,1	26,4	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-47,4	-52,6	-45,3	-51,8	-42,6	-58,2	-62,2	-65,8	-61,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-12,9	13,6	-9,1	-15,0	-6,8	2,7	5,5	-7,6	-5,3	-12,5	16,9	7,8	10,5
прочие производства	-4,2	-8,0	-0,8	-4,1	-14,2	-5,5	-7,4	-4,2	-4,3	-1,3	-5,4	6,0	11,6	4,3
в т.ч.														
мебель	-2,6	3,8	0,8	-4,5	-6,2	-10,7	-10,6	-7,8	-12,5	-4,6	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-6,2	-3,5	-6,4	-5,3	-7,6	-11,5	0,1	-7,7	-3,1	6,4	7,1	14,8	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-10,9	-0,7	-3,6	-17,4	-4,0	-6,1	-4,1	-2,0	-0,3	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	0,0	1,5	-2,4	-1,7	1,6	-0,5	-0,4	4,2	2,0	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,1	-8,2	-10,7	-8,0	-7,5	-8,4	-14,5	-15,6	-3,8	-7,1	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % м/м

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	10,9	1,6	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,5	-11,2	22,8	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	10,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-6,3	-6,1	-6,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-6,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,6	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из неё	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	8,6	-5,6	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,0	0,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,6	-8,6	6,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,5	-5,8	2,3	0,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
в т.ч.												
металлургия	3,5	-3,6	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
готовые металлические изделия	22,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,8	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,8	24,5	-15,6	-9,3	19,0	19,3	-60,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,6	37,5	4,4	-68,6
электрооборудование	30,8	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автомобильные, прицепы и полуприцепы	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-8,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства	39,4	12,8	4,2	5,2	4,6	-7,6	10,8	-9,6	-7,0	18,8	16,8	-65,3
в т.ч.												
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-8,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-6,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,5	14,2	21,4	5,9	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,6	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,7	-1,2	-1,1	3,4	7,7	-6,4	-9,1	3,4	-5,8	11,3	5,8	-21,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 24 по 30 января 2023 г. инфляция составила 0,21%. В годовом выражении инфляция практически сохранилась на уровне прошлой недели (11,50% г/г).

Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,39% при росте цен на плодоовощную продукцию на 3,5%.

В сегменте непродовольственных товаров цены на отчетной неделе в целом стабильны (0,00%) при ускорении снижения цен на электро- и бытовые приборы и строительные материалы.

В секторе услуг1 рост цен составил 0,21% при росте цен на туристические услуги (авиабилеты и услуги гостиниц).

Потребительская инфляция с 24 по 30 января

1. За неделю с 24 по 30 января потребительские цены выросли на 0,21%. В годовом выражении инфляция сохранилась практически на уровне предыдущей недели (11,50% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился до 0,39% после 0,27% недель ранее как за счет повышения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (3,50%), так и продовольственные товары за исключением овощей и фруктов (0,14%). На отчетной

неделе возобновился рост цен на мясопродукты, масла и жиры, муку, ускорился рост цен на молоко и молочную продукцию. Вместе с тем продолжили дешеветь сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены стабильны (0,00% после 0,02% на предыдущей неделе). Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-1,19% после снижения на -0,09% недель ранее), строительные материалы. Вместе с тем возобновился рост цен на обувь и моющие и чистящие средства после снижения цен недель ранее, ускорился рост цен на одежду и белье. На легковые автомобили зафиксирован околонулевой рост цен (0,03% после роста на 0,10% недель ранее).

4. В сегменте услуг на отчетной неделе цены выросли (0,21% после роста на 0,13% на предыдущей неделе) за счет роста цен на туристические услуги (1,46%) при ускорении роста цен на авиабилеты и услуги гостиниц. Вместе с тем на бытовые услуги рост цен замедлился (0,14% после 0,25%) за счет снижения темпов удорожания мойки автомобилей и парикмахерских услуг.

Мировые рынки

1. На неделе с 24 по 30 января на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,0% (-1,9% недель ранее). В годовом выражении в январе стоимость стабилизировалась.

На отчетной неделе подорожала пшеница в Чикаго (2,5%) и Франции (1,7%), кукуруза (1,0%), сахар-сырец (6,7%), белый сахар (3,8%), соевые бобы (3,1%) и масло (0,6%), а также говядина (2,8%). Подешевело пальмовое масло (-1,7%) после двух недель роста. Пятую неделю продолжалось сокращение цен на свинину (-2,5%).

2. На мировом рынке удобрений цены снизились на 3,3% (-6,5% недель ранее) из-за удешевления смешанных (-5,3%) и азотных (-1,4%) удобрений. В годовом выражении в январе снижение цен составило 22,4% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов отсутствовала единая динамика. Цены варьировались от -0,6% до 3,0% (от -2,0% до 2,5% недель ранее). Третью неделю росла стоимость железной руды (3,0%). Сократились цены на металлический прокат (-0,6%). Цены лома черных металлов и арматуры стабилизировались. В годовом выражении в январе черные металлы подешевели на 5,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены снизились на 0,6% (2,3% недель ранее). Стоимость алюминия (-2,3%) и меди (-1,1%) сократилась после трех недель роста. Котировки на никель продолжили рост (1,5%). В годовом выражении в январе стоимость цветных металлов увеличилась в среднем на 1,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 30 января				2022 год на 28 января	
	г/г	с начала месяца	24 - 30 янв	17 - 23 янв	с начала месяца	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	11,50	0,74	0,21	0,14	1,07	0,99
Продовольственные товары	10,43	1,46	0,39	0,27	1,22	1,44
- без плодоовощной продукции	11,71	0,37	0,14	0,06	0,55	0,74
- плодоовощная продукция	7,34	16,85	3,50	3,02	6,14	6,59
Непродовольственные товары	11,88	0,19	0,00	0,02	0,87	0,67
- без бензина	13,55	0,22	0,00	0,02	0,87	0,64
- бензин автомобильный	-0,02	-0,02	0,00	0,00	0,90	0,92
Услуги	-	0,32	0,21	0,13	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Баранина	10,89	0,54	0,29	0,13	1,03	1,23
Говядина	14,54	0,26	0,05	-0,04	1,42	1,41
Свинина	-0,35	0,10	0,00	0,07	-0,27	-0,22
Куры	-1,78	-0,50	-0,30	-0,33	-1,34	-1,41
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Мука	6,38	-0,16	0,13	-0,24	2,08	1,89
Пшено	0,37	-1,12	0,00	-0,41	-1,01	0,81
Хлеб	11,40	0,11	-0,06	0,01	0,79	0,81
Рис	21,88	-1,32	-0,30	-0,11	0,78	1,14
Крупа гречневая	-13,64	-4,68	-1,35	-1,00	2,13	1,96
Прочие продовольственные товары						
Масло подсолнечное	4,52	-0,37	0,07	-0,09	0,30	-0,02
Рыба	9,62	0,70	0,07	0,28	0,68	0,73
Вермишель	11,63	-0,29	0,06	0,02	2,16	2,14
Масло сливочное	12,49	0,28	0,04	-0,05	2,05	1,82
Молоко	12,09	-0,18	0,03	-0,09	1,73	1,58
Соль	25,16	0,50	-0,11	0,03	1,05	1,29
Сахар	8,68	-1,44	-0,21	-0,48	2,67	2,56
Яйца	-3,61	-0,44	-0,22	-0,24	-3,34	-3,05
Чай	21,11	-0,10	-0,30	0,41	-0,01	-0,14
Детское питание						
Консервы овощные	18,14	0,71	0,64	-0,14	0,90	1,13
Смеси сухие молочные	17,79	0,91	0,15	0,41	0,49	0,39
Консервы фруктово-ягодные	18,07	0,95	0,06	0,61	0,10	0,03
Консервы мясные	16,22	0,06	-0,57	0,30	1,29	1,51
Плодоовощная продукция						
Лук	29,27	26,12	7,84	5,34	2,43	2,39
Огурцы	27,28	36,25	7,58	6,32	13,83	13,32
Морковь	-10,15	17,64	3,37	3,08	7,99	7,22
Томаты	1,70	23,86	2,77	2,79	13,31	12,73
Картофель	-29,07	6,79	1,96	1,67	3,17	3,03
Капуста	-56,97	7,38	1,27	1,92	14,79	14,99
Яблоки	4,52	4,97	0,96	0,65	2,83	2,73
Отдельные непродовольственные товары						
Медикаменты	11,20	1,18	0,15	0,03	0,66	0,16
Автомобиль иностранный	35,60	-0,18	0,06	0,20	2,18	1,94
Бензин	-0,02	-0,02	0,00	0,00	0,90	0,92
Автомобиль отечественный	26,25	-0,17	-0,01	-0,06	2,49	2,12
Строительные материалы	2,20	-1,46	-0,62	-0,04	-0,15	0,46
Отдельные услуги						
Туристические	-	-2,76	1,46	0,41	-	2,23
Бытовые	-	1,12	0,14	0,25	-	0,93
Регулируемые	10,41	0,52	0,03	0,04	0,63	0,89

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 ЯНВАРЯ

2022/23 гг.										22/21
	с начала января	30.01.2023	24.01.2023	24-30 янв	17-23 янв	январь (с нач. года)	январь (а/а)	январь (м/м)	декабрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	276	270	2,5	-4,2	-5,0	-3,2	-1,4	-7,2	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-5,8	312	307	1,7	-1,9	-5,8	1,2	-3,6	-3,4	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,8	269	267	1,0	-2,8	0,8	10,1	3,1	-2,7	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,6	569	548	3,8	-2,4	2,6	9,9	-0,6	1,5	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,8	468	438	6,7	-2,2	5,8	7,6	-1,0	3,3	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	564	547	3,1	-3,2	0,7	8,0	2,4	2,2	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,3	1352	1344	0,6	-2,8	-4,3	3,4	-1,9	-14,3	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,4	619	596	3,8	-4,0	-2,4	-22,7	-1,9	-2,5	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-4,1	988	1005	-1,7	3,6	-4,1	-25,7	0,2	-9,1	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,1	4055	3945	2,8	-0,3	0,1	12,5	-0,9	2,8	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-14,3	1657	1700	-2,5	-1,1	-14,3	-4,4	-6,7	1,1	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,9	-
л/г	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,8	597	630	-5,3	-2,3	-3,8	-10,4	-1,2	-2,0	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-23,6	365	370	-1,4	-10,7	-23,6	-34,4	-18,2	-11,9	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далайя), долл./т	4,9	130	126	3,0	2,5	4,9	9,2	8,3	19,1	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	6,9	413	414	-0,2	-2,0	6,9	-11,8	6,7	12,1	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	3,5	688	686	0,4	-0,7	3,5	-2,1	2,8	5,4	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	8,6	621	625	-0,6	-0,2	8,6	-17,5	7,9	9,0	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	8,9	2590	2651	-2,3	0,7	8,9	-16,1	3,5	2,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	10,0	9210	9315	-1,1	0,7	10,0	-7,6	7,3	3,7	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-2,8	29219	28782	1,5	5,3	-2,8	28,5	-2,7	14,0	41,8

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- ☐ новых квартир в среднем по РФ на **67%**,
- ☐ квартир вторичного рынка – на **54%**,
- ☐ индивидуальных домов – на **33%**,
- ☐ земельных участков для жилищного строительства – на **18%**.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как

следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения

строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные 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 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. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

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-декабрь 2022 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		

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

декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	123,7	x
январь-декабрь 2022 года в % к январю-декабрю 2021 года	97,0	x
Оборот организаций, миллионов рублей	18495823,2	102,4 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	18116,6	131,8 ²
обрабатывающие производства	4039277,7	106,2 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	350447,8	104,9 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	133045,3	102,3 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	321,2	97,3
молоко, тыс. тонн	721,8	100,5
яйца, миллионов штук	158,1	109,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	100,78	x
декабрь 2022 года в % к декабрю 2021 года	114,11	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за ноябрь 2022 года, рублей	70273,5	108,6
ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года	100,6	x
январь-ноябрь 2022 года, рублей	68150,0	110,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2022 года, рублей	78465,4	110,6
ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года	100,6	x
январь-ноябрь 2022 года, рублей	76202,6	110,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2022 года, рублей	5863,47	100,73
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2022 года, человек	17834	98,11
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2022 года, в процентах	0,4	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам	10315,9	105,7

воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам

экономической деятельности 2018 базового года.

² Темп роста в фактических ценах.

³ К предыдущему месяцу.

малого предпринимательства, миллионов тонно-километров		
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за декабрь 2022 года, миллионов пассажиро-километров	714,5	88,7
за январь-декабрь 2022 года	8377,6	100,3
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	104,3	х
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2023 года, тысяч рублей	417	2,11
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	3252391,9	85,14
за декабрь 2022 года	302002,2	116,91,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	9449474,8	80,32
за декабрь 2022 года	959298,1	117,41,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2023 года		
миллионов рублей	309606,6	94,81,2
уровень запасов, дней торговли	47	82,51
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	145863,0	99,32
за декабрь 2022 года	13638,7	101,71,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	686477,7	102,92
за декабрь 2022 года	63976,3	103,41,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	775762,0	127,92
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁵	14096,3	153,0
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
12 культовые сооружения, единиц	2	200,0
8 спортивные сооружения с искусственным льдом		
14 площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	4847,0	54,4
15 количество, единиц	1	50,0
5 физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	4	80,0
7 спортивные залы, кв. м	6925,0	-

⁴ В сопоставимых ценах.

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

3	стадионы, мест	490	97,0
9	дошкольные образовательные организации, мест	7199	266,6
0	общеобразовательные организации, учебных мест	19934	81,6
1	больничные организации, коек	200	-
2	амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1768	117,2
3	санатории, коек	397	-
	Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	1036787,2	105,9
	Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2022 года, миллионов рублей		
	дебиторская	4638298,2	103,96
	кредиторская	5759984,2	102,82
	в том числе просроченная	60518,4	105,92
	из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	263096,4	113,22
	в том числе просроченная	1250,2	89,92

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,

⁶ К предыдущему месяцу.

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного
- назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуются земельные

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 относится 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	43 500	187 300	107 000	46 400	285 700	143 900	43 500	279 400	132 200	27 900	91 000	53 300
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	158 400	89 500	37 000	300 000	116 100	37 000	283 900	113 500	16 700	99 800	58 000
	Восток	до ≈12 км	28 200	143 000	91 900	38 100	325 000	132 000	32 300	276 000	122 700	21 400	99 700	59 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	135 000	92 300	33 300	343 600	175 500	34 700	251 400	148 600	17 900	76 000	48 900
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 500	113 000	42 800	350 000	156 600	45 300	295 200	151 700	17 100	121 100	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 400	149 000	55 500	350 000	222 600	50 000	296 400	167 100	19 700	125 000	65 800
	Запад	до ≈10 км	42 700	157 500	105 500	42 500	358 400	170 300	46 200	311 600	164 100	35 000	100 000	60 600
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 900	124 500	51 300	333 500	151 600	51 300	250 000	146 800	27 500	103 100	55 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	76 200	36 800	212 500	99 700	51 100	147 900	86 100	21 800	94 900	41 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	67 500	23 200	231 700	92 200	23 200	180 900	90 300	16 000	79 800	37 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	53 700	20 500	200 000	69 700	21 900	141 300	64 100	8 000	65 000	34 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	56 100	25 200	216 700	88 300	26 100	145 200	84 100	10 000	68 700	38 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	65 000	29 300	238 600	124 200	28 400	196 000	116 200	13 600	85 000	47 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	65 100	29 700	299 900	133 200	26 200	224 700	109 900	19 800	101 000	50 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	54 300	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	15 000	76 800	45 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	86 400	36 800	281 700	126 300	40 000	206 300	119 800	19 100	72 000	51 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 000	44 500	20 000	153 100	65 000	23 000	120 000	59 400	7 500	60 000	26 300
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 700	48 100	15 200	144 100	65 600	15 200	130 000	63 400	7 000	64 500	27 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 900	15 200	123 500	58 300	17 100	100 000	51 400	3 300	38 800	16 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 300	84 100	37 800	18 300	149 900	63 000	22 400	121 400	53 200	3 400	48 400	16 500
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	51 200	17 000	171 800	73 800	21 600	135 600	65 100	5 900	56 100	24 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	74 600	41 900	18 800	161 700	78 600	24 000	133 000	67 000	8 000	67 100	30 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	39 300	21 400	170 500	82 800	22 900	114 500	58 600	8 000	55 000	25 800
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	55 500	18 000	185 000	80 900	21 500	125 000	69 300	5 000	70 000	24 900

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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	39 600	19 500	150 000	59 600	22 000	107 500	57 400	5 100	50 000	19 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	31 600	11 500	88 900	46 100	16 300	81 600	43 100	3 000	34 300	12 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	43 600	12 700	133 300	63 400	17 700	112 100	59 700	1 500	56 600	14 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	91 400	36 700	16 700	146 400	64 400	17 000	146 400	57 200	2 300	65 000	16 600
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 200	15 000	124 500	55 100	20 000	100 000	39 000	4 000	50 000	18 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 500	15 000	135 000	46 300	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

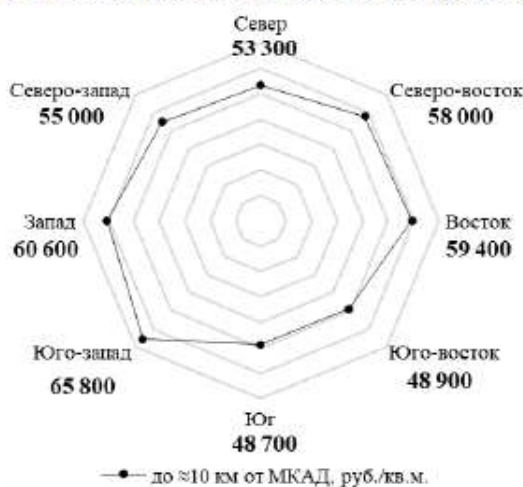
Сводные данные по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД» (с НДС)

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	27 900	91 000	53 300	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	99 800	58 000	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
Восток	21 400	99 700	59 400	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	17 900	76 000	48 900	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;
Юг	17 100	121 100	48 700	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное
Юго-запад	19 700	125 000	65 800	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одиново
Запад	35 000	100 000	60 600	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;
Северо-запад	27 500	103 100	55 000	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки
Среднее значение	22 900	102 000	56 200	-

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 65 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 200 руб./кв.м.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 27

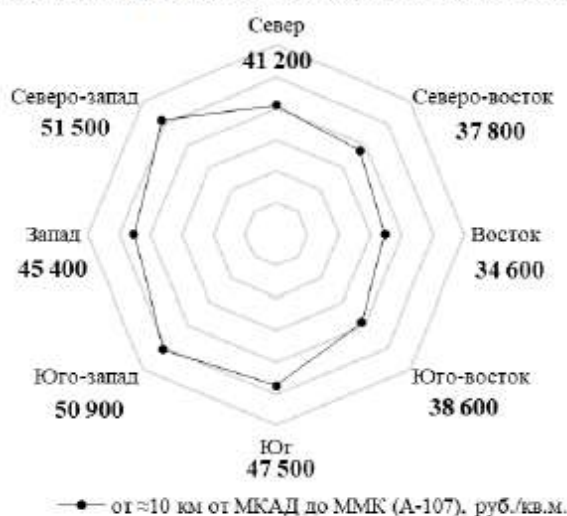
Сводные данные по экономической зоне: «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	41 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешко; д.Агафоника; д.Глазово
Северо-восток	16 000	79 800	37 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	34 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	10 000	68 700	38 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 600	85 000	47 500	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	101 000	50 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	15 000	76 800	45 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	19 100	72 000	51 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	15 400	80 400	43 400	-

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 34 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 51 500 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 400 руб./кв.м.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 28

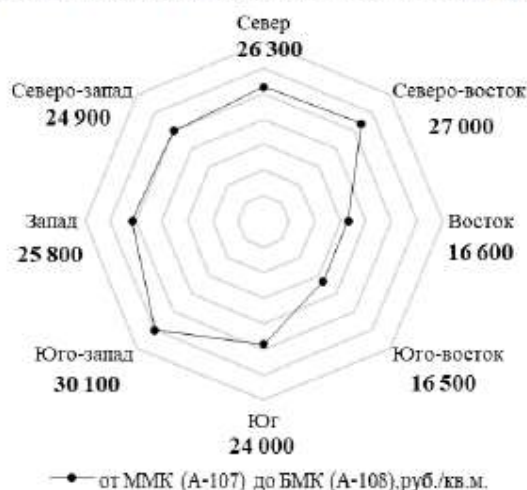
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	26 300	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	7 000	64 500	27 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	3 300	38 800	16 600	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	48 400	16 500	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	5 900	56 100	24 000	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	8 000	67 100	30 100	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	8 000	55 000	25 800	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	5 000	70 000	24 900	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	6 000	57 500	23 900	-

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 **16 500 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **30 100 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **23 900 руб./кв.м.**

Таблица 29

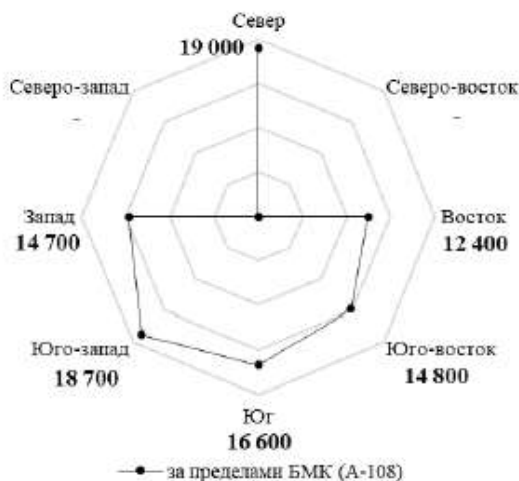
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	19 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	12 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 500	56 600	14 800	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	65 000	16 600	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 600	45 000	14 700	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	50 200	16 000	-

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)



—•— за пределами БМК (А-108)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **12 400 руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **северном** направлении **19 000 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **16 000 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

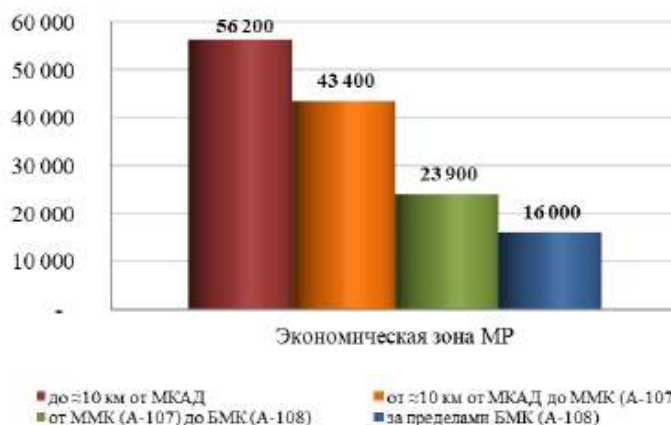
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	53 300	41 200	26 300	19 000
Северо-восток	58 000	37 800	27 000	-
Восток	59 400	34 600	16 600	12 400
Юго-восток	48 900	38 600	16 500	14 800
Юг	48 700	47 500	24 000	16 600
Юго-запад	65 800	50 900	30 100	18 700
Запад	60 600	45 400	25 800	14 700
Северо-запад	55 000	51 500	24 900	-
Среднее значение по ЭЗ	56 200	43 400	23 900	16 000

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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	56 200	43 400	23 900	16 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,78%	-44,93%	-33,05%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,78%	-57,47%	-71,53%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 71,53% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

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	12 200	6 900	66 000	17 400	7 000	39 500	14 900	3 000	12 000	8 000
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	19 200	11 300	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900	2 600	11 000	7 200
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 100	10 300	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000	2 200	10 800	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	12 900	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	2 800	10 000	6 700
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 400	12 400	4 500	63 700	22 800	4 500	31 400	18 300	3 000	12 200	7 600
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 600	17 300	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	2 600	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 000	15 800	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	3 000	12 000	7 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	15 800	6 000	58 200	20 900	4 600	36 200	18 400	3 000	11 500	7 400
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 500	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 600
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	15 600	10 300	4 800	52 500	15 300	3 400	30 100	13 600	1 800	9 600	6 000
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 400	3 600	36 100	13 800	3 600	24 000	11 600	1 200	8 000	5 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 600	9 300	3 800	40 600	13 800	3 000	23 900	11 600	1 300	8 000	4 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 300	4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400	1 800	9 000	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 900	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	2 000	9 700	6 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 600	10 800	4 800	42 500	15 900	4 800	20 300	12 500	2 000	9 600	6 100
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 000	12 200	5 000	51 600	15 600	4 800	25 200	14 900	1 800	10 800	7 100
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 800	9 300	4 000	40 000	12 500	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 900	3 500	42 000	12 300	3 500	25 200	9 400	1 200	7 800	3 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	7 900	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500	1 100	6 700	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 400	7 500	3 400	24 000	10 300	3 400	16 400	9 700	1 100	6 000	2 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 000	9 100	3 000	36 400	12 500	4 200	22 900	11 600	1 000	7 900	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	10 200	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500	1 100	7 200	3 400
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 400	3 800	36 500	13 700	4 800	24 000	11 100	700	8 800	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	9 800	3 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	700	11 600	4 600

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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	6 800	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	600	6 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	6 600	3 000	22 000	9 400	3 600	18 000	7 700	700	4 000	1 900
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	7 700	2 200	28 100	10 700	3 800	15 000	9 900	600	5 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	7 700	3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	13 100	7 100	3 600	24 500	10 400	3 600	18 000	8 700	700	5 600	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	6 700	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Обзор рынка складских помещений в Московском регионе

CUD.NEWS

Центр Градостроительного Развития

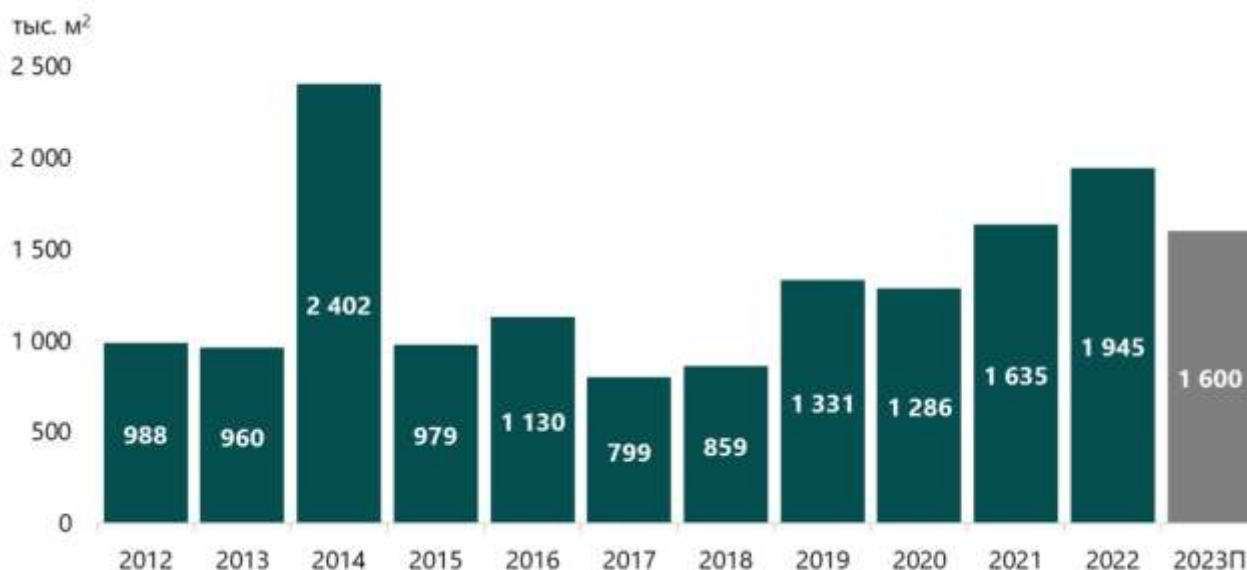
В 2022 году в Московском регионе был введен рекордный объем складской недвижимости

По данным консалтинговой компании NF Group, по итогам 2022 года в Московском регионе был зафиксирован рекордный объем введенной качественной складской недвижимости с 2014 года – 1,95 млн квадратных метров. При этом, по прогнозам аналитиков, за 2023 год показатель может составить около 1,6 млн квадратных метров.

Совокупный объем сделок на московском рынке достиг 1,67 млн квадратных метров (с учетом сделок субаренды), что на 40% ниже результата 2021 года. По итогам текущего года значение может оказаться на 10–15% меньше и составить около 1,5 млн квадратных метров. Доля вакантных площадей к концу прошлого года снизилась до 1,8% (с учетом предложения субаренды), а в 2023 году может увеличиться до 2%-2,5%. Средние запрашиваемые ставки аренды на конец 2022 года составляют 5500 рублей за квадратный метр в год и, вероятно, останутся на этом уровне.

По итогам 2022 года в Московском регионе был введен рекордный объем складских площадей за последние восемь лет – 1,95 млн квадратных метров. Среди наиболее крупных объектов можно отметить распределительный центр Ozon в индустриальном парке «PNK Парк Пушкино-2» (267 700 квадратных метров), распределительный центр «СберЛогистика» в «PNK Парк Пушкино-2» (107 800 квадратных метров), распределительный центр X5 Group на Новорижском шоссе (92 000 квадратных метров), корпус №2.2 в логопарке «Софьино» (91 000 квадратных метров), первую очередь распределительного центра DNS в индустриальном парке «Холмогоры» (88 000 квадратных метров).

Динамика ввода складской недвижимости в Московском регионе

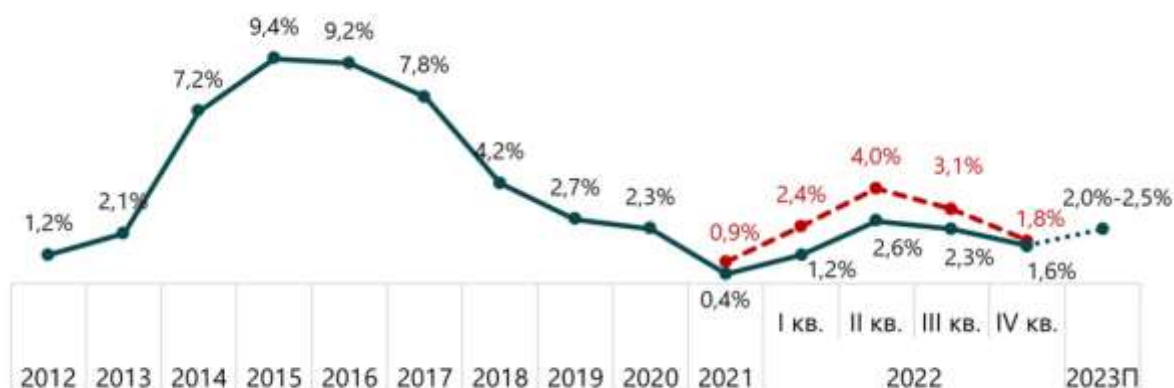


Крупнейшими из объектов, введенных в 2022 году, стали складские комплексы, построенные по схеме built-to-suit для компаний сегмента онлайн-торговли. Рекордное значение ввода является следствием роста активности на рынке и заключения крупнейших сделок в 2020-2021 гг. преимущественно с представителями сектора e-commerce. Согласно оценкам NF Group, по итогам 2023 года объем ввода может составить около 1,6 млн квадратных метров (почти на 20% меньше по сравнению с результатами 2022 года), около 40% из которых придется на проекты built-to-suit или на складские комплексы под собственные нужды.

В середине 2022 года в Московском регионе фиксировался выход складских площадей на вторичный рынок ввиду сокращения компаниями занимаемых помещений. Кроме того, предложение пополнилось значительным объемом площадей в субаренду. Тем не менее, во II полугодии резкий рост вакансии в регионе прекратился. По итогам 2022 года доля вакантных площадей составила 1,8% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях достигает 411 000

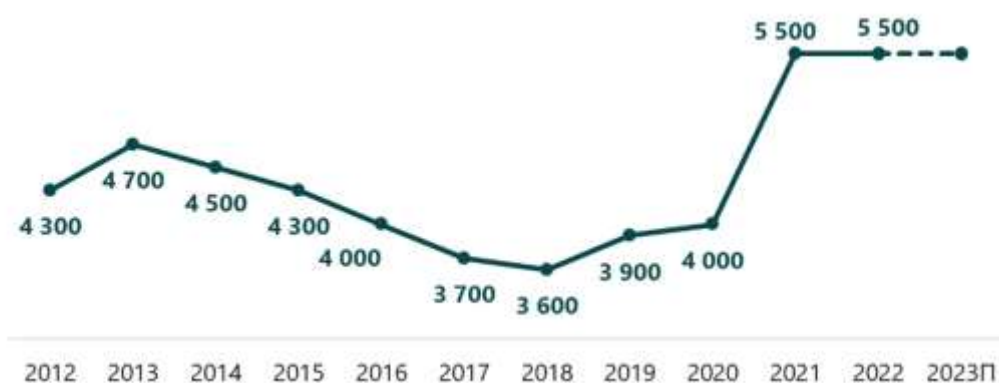
квадратных метров. Стоит отметить, что объем площадей, предлагаемых в субаренду, значительно сократился. Так, в середине года значение достигло 300 000 квадратных метров, а к концу года показатель не превышал 50 000 квадратных метров. В 2023 году доля вакантности ожидается на уровне 2%-2,5% (+0,2-0,7 п. п. к результатам 2022 года).

Динамика доли вакантных площадей на рынке складской недвижимости, Московский регион



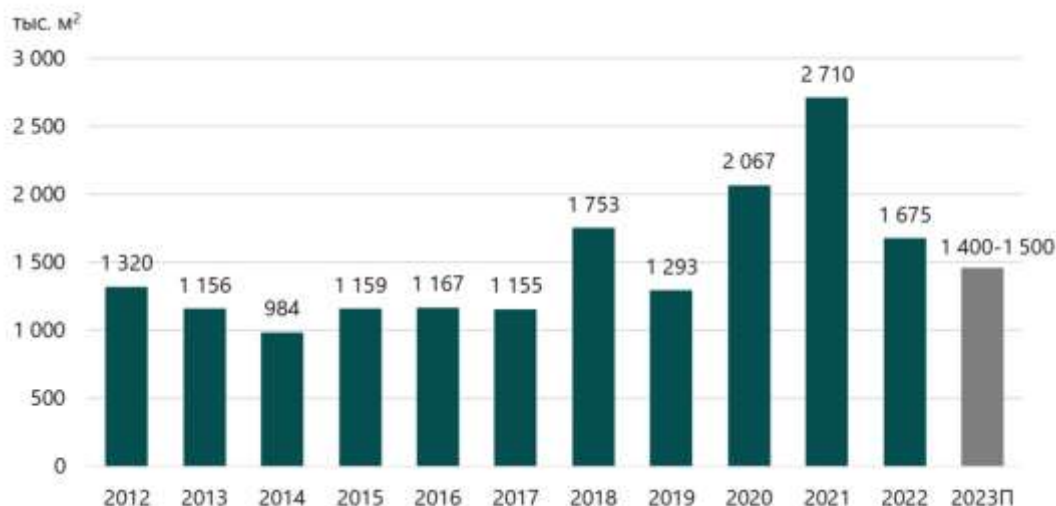
Показатель средней запрашиваемой ставки аренды был нестабилен на протяжении года и демонстрировал тенденцию к росту. Кроме того, запрашиваемые ставки аренды на объекты, предлагаемые по схеме built-to-suit, в определенный период времени достигли рекордно высоких значений. На конец 2022 года показатель находился на сопоставимом с итогами 2021 года уровне, составив 5500 рублей за квадратный метр в год. В 2023 году ожидается сохранение текущего значения ставок аренды.

Динамика ставок аренды складских помещений в Московском регионе (без учета НДС и ОПЕХ)

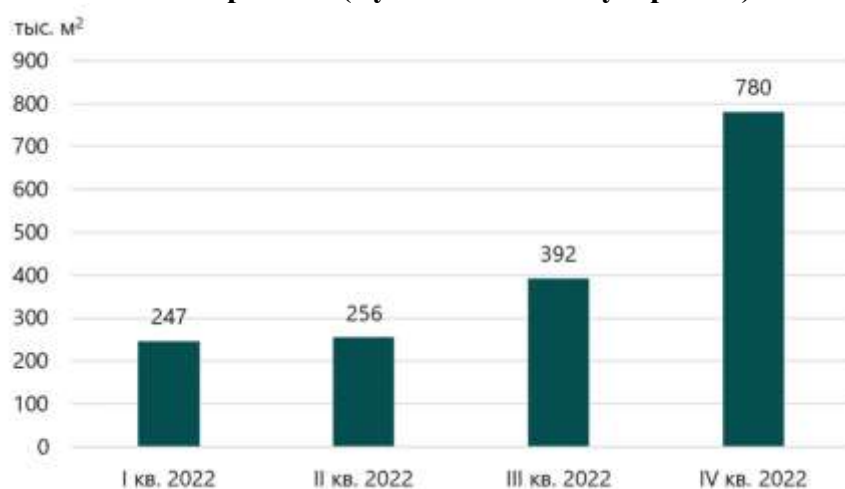


За 2022 год совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 1,67 млн кв. м, что на 40% ниже результата 2021 года. Начало года отметилось резким снижением спроса: так, в I и II кварталах показатель не превышал 250 000 квадратных метров в каждом из периодов, однако к концу года был зафиксирован его рост: в IV квартале он достиг 780 000 квадратных метров. В 2023 году объем сделок на московском рынке может составить 1,4-1,5 млн квадратных метров, что на 10-15% меньше значения 2022 года.

Динамика сделок со складской недвижимостью в Московском регионе (с учетом сделок субаренды)

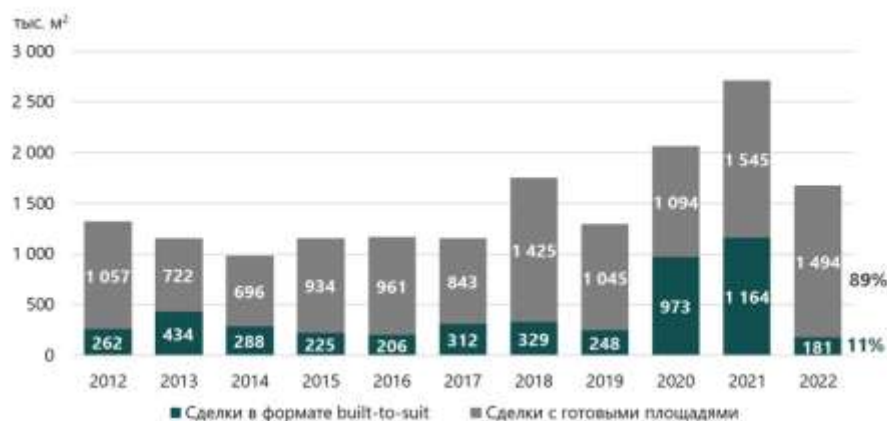


Динамика сделок со складской недвижимостью в Московском регионе в 2022 году, распределение по кварталам (с учетом сделок субаренды)



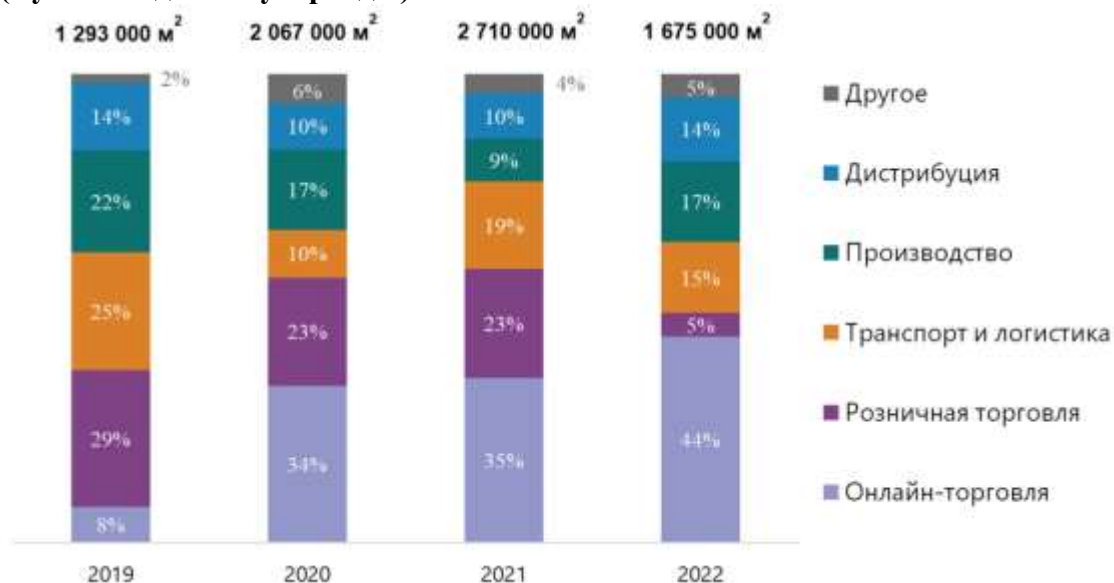
Доля сделок в формате built-to-suit показала минимальное значение за последние 10 лет, сократившись в четыре раза: по итогам 2022 года они занимают 11% в объеме спроса. В абсолютных значениях показатель снизился в шесть раз по сравнению с результатами 2021 года (181 000 квадратных метров в 2022 году против 1 164 000 квадратных метров в 2021 году). Примечательно, что значение по сделкам с готовыми площадями уступает лишь рекордному 2021 году (1 494 000 квадратных метров в 2022 году против 1 545 000 квадратных метров в 2021 году). Таким образом, сокращение спроса произошло за счет уменьшения объема сделок built-to-suit, которое стало следствием резкого роста стоимости строительства во II-III кварталах 2022 года, а также общей неопределенности относительно планов развития крупных потребителей складских площадей.

Распределение сделок в Московском регионе по типу (с учетом сделок субаренды)



Представители онлайн-торговли остались основными потребителями складских площадей в Московском регионе – 44% в объеме спроса. По сравнению с прошлым годом доля сделок с компаниями, принадлежащими сегменту розничной торговли, сократилась практически в пять раз, а в абсолютном выражении объем сделок с этим сектором сократился в 7,5 раз.

Распределение спроса по профилю арендаторов и покупателей, Московский регион (с учетом сделок субаренды)



Прошедший год также ознаменовался крупными инвестиционными сделками с индустриальной и складской недвижимостью. Так, за 2022 год в Московском регионе объем инвестиций в этот сегмент вырос на 55% по сравнению с прошлым годом и достиг 72,6 млрд руб. против 46,7 млрд рублей в 2021 году.

Крупнейшие по площади инвестиционные сделки в сегменте складской недвижимости, Московский регион, 2022 год

Год	Квартал	Объект	Покупатель	Площадь, кв.м.
2022	IV	ИП «Южные Врата»	Венталл-Девелопмент	460 000
2022	III	РЦ Ozon «PNK Парк Пушкино-2»	PLT	267 700
2022	IV	«FM Logistic Ступино», «FM Logistic Чехов»	Central Properties	261 000
2022	IV	РЦ «Beretta»	«ЭЛМА ГРУПП»	182 000
2022	II	Kaieva Park	«Венталл-Девелопмент»	76 000

NF - сделки с участием NF Group

Константин Фомиченко, партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group: «На протяжении 2022 года мы наблюдали значительные изменения в структуре складского рынка: резкое снижение спроса в первом полугодии, уход иностранных игроков, рост доли вакантных площадей. Компании пересматривали планы развития, кроме того, многие проекты, заявленные девелоперами, были «поставлены на паузу». Тем не менее, к концу года мы зафиксировали рост объема совершенных сделок, за чем последовало снижение доли вакантных площадей. Кроме того, год отметился крупными инвестиционными сделками. Так, при участии консультантов NF Group был продан индустриальный парк «Южные Врата», это одна из крупнейших инвестиционных сделок, в рамках которой было продано 460 000 квадратных метров качественных площадей».

Ранее мы писали о том, что по итогам 2022 года в Московском регионе ожидается рекордный объем ввода качественной складской недвижимости за всю историю наблюдений.

Источник: <https://cud.news/108209/?ysclid=ledtbmb1b6100695141>.

Анализ ценообразующих факторов

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

2. **Специализированные высококласные**

складские объекты – высококласные 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. Высокоточные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокоточным 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).

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 высококласные 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%

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	А	В	С
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

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	Требуется ремонт	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 высококласные 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%

**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/ryнок-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf	Итоги 2020 года
Россия (Портал СтатРиелт)	14% (складские помещения) 19% (производственные помещения)	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti	IV квартал 2020
Россия (CBRE)	10,5%	https://www.cbre.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% (высококласные специализированные объекты) 13,56% (низкокласные объекты)	https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf	По состоянию на 11.01.2021 года

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская 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



48 000 000 Р
16 000 Р за м²

Подольск 1.1 км
Московская область, Подольск, Комсомольская улица, 1

Арт. 23605287 Продается промышленный комплекс, индивидуальные боксы по 1000 кв.м. Общая площадь 58 000м², расположенные на территории завода Энгелс, по адресу: Московская обл., г. Подольск, Комсомольская 1. Представляет собой 8-ми этажное здание со складскими производственными и офисными помещениями. Все помещения с центральным отоплением, водоснабжением, электричеством, вентиляцией, кондиционированием.

В избранное

2 месяца назад



62 001 600 Р
24 000 Р за м²

Подольск 1.4 км
Московская область, Подольск, Большая Серпуховская улица, 43а88

Производственно-складской корпус с офисной пристройкой, расположенный на территории Подольского электромеханического завода. Прекрасная транспортная доступность для всех видов транспорта со стороны улицы Большая Серпуховская. Здание капитальное кирпичное, производственный цех 1102.4 кв.м., складские помещения 602.9 кв.м. и офисные помещения 772.9 кв.м. Выходы на улицу 5 метров, 300 м²/часов.

В избранное

Больше 2 лет назад



750 000 000 Р
62 500 Р за м²

Московская область, городской округ Подольск, деревня Новосело, территория Завода №367

Арт. 25675338



В избранное

26 дней назад



85 000 000 Р
35 417 Р за м²

Московская область, Подольск, микрорайон Рязанский, проезд Металлургов, 3

Лот №468042 Без Комиссии от Собственников! Продажа производства пл. 2400 м² Клиновск Симферопольское шоссе. Продажа современного производственно-складского корпуса площадью 2400 м² (собственность) на земельном участке 200х100 м (земельный участок Подольского городского округа).

Алекс Найденовский - надежность от собственников

В избранное

1 день назад



180 000 000 Р
40 000 Р за м²

Московская область, Подольск, микрорайон Рязанский, проезд Металлургов, 3

Лот №468044 Без Комиссии от Собственников! Продажа производства пл. 4500 м² Клиновск Симферопольское шоссе. Продажа современного капитальный производственный корпус площадью 4500 м² на земельном участке 9.5 га. Корпус имеет 4000 м² производственных помещений, 500 м² складских помещений.

Алекс Найденовский - надежность от собственников

В избранное

1 день назад



104 167 386 Р
33 780 Р за м²

Подольск 1.4 км
Московская область, Подольск, Большая Серпуховская улица, 43а88



Ostankino
business park

АРЕНДА ПРОДАЖА ОФИСОВ

1 минуты от метро

Гарантированное качество

Заказать звонок: 8 (495) 115-11-11

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

50 000 000 Р
14 237 Р за м²

Подольск 621 м

Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 25сб

Продается 5-ти этажное производственное здание с оснащенными профилями: производство, склад, офисы, которое расположено в 10-ти минутах ходьбы от железнодорожной станции "Подольск" на охраняемой территории жилого-индустриального комплекса "Подольский, до МКАД 11 км. Объект построен в 1997 году.

Агентство недвижимости "А3БУЛА ИДП" с 1997 года

В избранное

около 2 месяцев назад

67 000 000 Р
37 119 Р за м²

Москва, поселение Щелковское, поселок Курново, Рабочая улица, 5с1

Объект 276

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Продается арендный бизнес-производственно-складской комплекс по изготовлению растительных блюд, соусов, десертов и кулинарных изделий.

Комплекс состоит из: производственно-складского здания 1000 м², гаража 500 м²

В избранное

5 дней назад

771 000 Р
37 427 Р за м²

Кутузовская 1.8 км

Московская область, городской округ Подольск, поселок Солнечный Бор, улица Объединяя Дорога, 2

Доброго времени суток, предлагается кладовая, площадь 20.6 кв.м., по адресу: Московская область, городской округ Подольск, поселок Солнечный Бор, улица Объединяя Дорога, 2.

Активация Windows
Полноценно активировать Windows

В избранное

около 1 года назад

346 500 000 Р
110 000 Р за м²

Кутузовская 2.5 км

Московская область, Подольск, микрорайон Климовск, 2

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

В избранное

7 дней назад

300 000 Р
52 632 Р за м²

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

Продается отличная кладовая

В свое время выбиралась для себя, поэтому самая лучшая :) Находится в углу, проход не трубы, не другие помещения не мешают. За счет коридорчика можно пойти в котлован или увеличить площадь.

Полноценно активировать Windows

В избранное

около 1 года назад

140 000 000 Р
66 986 Р за м²

Подольск 1.4 км

Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 2

Активация Windows
Полноценно активировать Windows

В избранное

около 1 года назад

<https://www.domofond.ru/prodazha-kommercheskay-nedvizhnost-podolsk-c34817?businessType=Production%2CWarehouse>

В избранное

13 дней назад

32 000 000 Р
7 170 Р за м²

Склад, 4463 м²

Московская область, городской округ Подольск, деревня Кутыни, 85/3

Объект 1206

Без комиссии! Представитель, собственник!

Предлагается на продажу помещение по адресу: Московская область, г.о. Подольск, д. Кутыни, 85/3

Площадь помещений: 4463 кв.м.

В избранное

12 дней назад

900 000 000 Р
15 103 Р за м²

Производство, 59591 м²

Кутузовская 4,7 км

Московская область, Подольск, микрорайон Климовск, улица Ленина, 1к13

Предложение от собственника. Предлагается на продажу имуществом 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 для персонала и клиентов, автомобильный. Объект капитально застрахован (ОСАГО). Полный документ

В избранное

7 месяцев назад

162 000 000 Р
90 000 Р за м²

Склад, 1800 м²

Кутузовская 3,2 км

Московская область, городской округ Подольск, деревня Колодино

Активация Windows
Чтобы активировать Windows "Параметры".

Купить | Офис, склад, производств... | до 15 тыс Р | Площадь | Ещё фильтры | ☐ От собственника | Поиск | Регион | Район | Найд

+7 915 780 31...

В избранное

Понравилось

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: «Подольск/Климовск, ул Суворова 2». Земельный участок 190 сотки, имеются капитальные постройки и быстровозводимые Мат. 1 млн. На территории комплекса арендуются автоперевозки Пре...

+7 965 109 00...

В избранное

Понравилось

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» Предлагается 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.), админ.

+7 917 545 59...

В избранное

Понравилось

Активация Windows
Чтобы активировать Windows "Параметры".

<https://www.domofond.ru/list/objekty-kompleksov-neprodavayemye-348378/objekt/Proizvodstvo%20Wunderbox>



162 000 000 Р
90 000 Р за м²

Склад, 1800 м²

Кутузовское 3,2 км
Московская область, городской округ Подольск, деревня Колодеши

Продажа склада класса «В». Производственно-складские здания расположены на юге Москвы, в черте г. Подольска. В непосредственной близости к трассе Симферопольское ш., Варшавское ш., ЦКАД, расстояние по трассам до МКАД 25-35 км.
Предлагается аренда.

4 фото: 100% и др.

В избранное

9 месяцев назад



25 823 600 Р
22 000 Р за м²

Склад, 1173.8 м²

Подольск 1.6 км
Московская область, Подольск, Большая Сиротковский улица, 63/64Б

Объект 842
Без комиссии! Прямой представитель собственника!
Предлагается к продаже помещение по адресу: Московская область, Подольск, ул. Большая Сиротковский 63/64Б. Общий площадью 1 173.8 м².
Помещение, расположенное непосредственно перед воротами, 100%.

В избранное

7 месяцев назад



800 000 000 Р
13 333 Р за м²

Склад, 60000 м²

Кутузовский 4.7 км
Московская область, Гуськовский, улица Ленина, 1

Активация Windows
Чтобы активировать Windows "Параметры".

В избранное

6 месяцев назад



170 000 000 Р
12 143 Р за м²

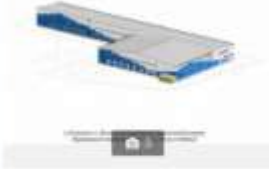
Производство, 14000 м²

Московская область, Подольск, улица 9 Марта, 2

Производственная база площадью 1,4 Га с жд подъездом, Московская область г. Подольск, без комиссии от Собственника.
Предлагается производственно-складской комплекс. Младшей площадью всего отрезной 2700 м2 (общая площадь на земельном участке 1,4 га (общая площадь) в отдельной доступности от Коммунального центра).

В избранное

6 месяцев назад



175 000 000 Р
27 778 Р за м²

Производство, 6300 м²

Московская область, городской округ Подольск, поселок Подольский заводских испытателей

Продажа производственно-складского комплекса, общей площадью 10 420 кв. м:
Первая очередь - 6300 кв. м (близость 70%)
Вторая очередь - 4000 кв. м (близость 50%)
Общая площадь территории 3,1 Га.
Земельный участок 100%.

В избранное

более 2 месяцев назад



104 167 386 Р
33 780 Р за м²

Производство, 3083.7 м²

Подольск 1.4 км
Московская область, Подольск, Большая Сиротковский улица, 21/64Б

Активация Windows
Чтобы активировать Windows "Параметры".

В избранное

6 месяцев назад

Сохранить мой поиск

Показать на карте

Сортировка



25 000 000 Р
21 298 Р за м²

Подольск 1.8 км
Московская область, Подольск, Большая Серпуховская улица, 43

Складское помещение, расположенное на территории Подольского электромеханического завода (ПЭМЗ). Завод со стороны Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Ашан"). Здание капитальное кирпичное. Высота потолков 4-6 метров. Здание находится в хорошем эксплуатационном состоянии (требуется косметический ремонт). Есть возможность подведения электричества, воды и канализации. Возможна аренда под любой вид деятельности и т.д.

В избранное

менее 1 года назад



250 000 Р
46 296 Р за м²

Кутузовская 3.8 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 подвале №1 этаж №13, подвал №9 этаж №5. Деревянная дверь. Используется для хранения разных вещей, велосипеды, коляски и т.д. Возможна аренда, договор с физлицом, аренда от собственника.

В избранное

менее 1 года назад



5 000 000 Р
16 667 Р за м²

Московская область, Подольск, микрорайон Давыдовский

Территория ГСК, въезд.
Продам три больших гаражных бокса по 160м², 68м² и 72м² в гаражном кооперативе на въезде.
Стены пеноблокутуплителем. Крыша утеплена. Полы бетонные. Отопление-котел. Возможна аренда, договор с физлицом, аренда от собственника.

В избранное

почти 2 года назад



105 000 000 Р
38 889 Р за м²

Подольск 4.8 км
Московская область, Подольск, Окружная улица, 2

Лот №263380 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения по 2700 м2 под склад, производство, теплый склад, офис и склад Подольск Варшавское шоссе в складском комплексе.
Площадь производства/складского помещения 2013 м².

В избранное

Большее 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. Подойдешь по телефону. Номер объекта: 1/555292/9849

+7 903 422 49...

В избранное

Пополнить

Показать телефон

Интернет



вчера



Бокс 39.2 м² за 400 тыс. руб.
10 204 руб. за м²

Подольск
Московская область, Подольск, Пляжный проезд, 12

Продается гараж с подвалом ГСК "Окейбра" г. Подольск (Красная горка). Общая площадь 39,2 кв.м., шлагбаум открывается с пульта. Охрана и видеонаблюдение. Срочный выезд. Номер объекта: 1/553044/9849

+7 926 422 71...

В избранное

Пополнить

Показать телефон

Интернет



вчера



Подольск - 3 минуты на транспорте
Московская область, Подольск, мкр. Междосеинский, м. Подольск, улица Большая Серпуховская, 28

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

[+7 800 792 02...](#) [В избранное](#) [Посмотреть](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Консульт. Недвижимость

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

р/ОД.8788 Складское помещение, расположенное на территории Подольского электромеханического завода (ПЭМЗ). Завод со стороны Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Ашан"). Здание капитальное кирпичное. Высота потолка 4-6 метров. Здание находится в хорошем состоянии...

[+7 499 444 17...](#) [В избранное](#) [Посмотреть](#) [ID](#) [PS](#) [...](#)

[Онлайн-просмотр](#)
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Отдел Складской недвижимости
Pravdomir

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

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

[+7 499 444 17...](#) [В избранное](#) [Посмотреть](#)

[Онлайн-просмотр](#)
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Отдел Складской недвижимости
Pravdomir

вчера



Склад 8 386 м² за 87 млн. руб.
УСН - 10 374 руб. за м²

Подольск
Московская область, Подольск, Борная улица, 3/1

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

[+7 926 682 61...](#) [В избранное](#) [Посмотреть](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
ПСН-Сарис

7 часов назад



Помещение под производство 2 400 м² за 99,5 млн. руб.
Валовая НДС 16583333 руб. - 41 458 руб. за м²

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

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

[+7 495 369 67...](#) [В избранное](#) [Посмотреть](#) [ID](#) [PS](#) [...](#)

[Онлайн-просмотр](#)
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Алекс-Недвижимость

[Отзыв о сайте](#)

вчера



Помещение под производство 2 700 м² за 104,99 млн. руб.
УСН - 38 888 руб. за м²

Подольск
БЦ «на ул. Окружная, 28»
Московская область, Подольск, Окружная улица, 28

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

[+7 495 150 09...](#) [В избранное](#) [Посмотреть](#)

[Показать телефон](#)
PENNY LANE REALTY -
Индустриальная недвижимость

8 часов назад



Склад 2 700 м² за 105 млн. руб.
УСН - 38 889 руб. за м²

Подольск
Московская область, Подольск, Окружная улица, 2А

р/ОД.6051 Продается склад общей площадью - 2700 кв.м. (2100м²-склад, 600 м²-склад, 70м²-тепличка) 2010 года постройки, земельный участок 0,5 га в собственности, все городские центральные коммуникации - вода, канализация, газ. Электроснабжение 400 кВт Система оповещ...

[+7 499 444 17...](#) [В избранное](#) [Посмотреть](#) [ID](#) [PS](#) [...](#)

[Онлайн-просмотр](#)
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Отдел Складской недвижимости
Pravdomir

вчера



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

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

Подольск - 8 минут на транспорте

Московская область, Подольск, ж. Подольск, Донцовское шоссе, 37

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

+7 916 686-70...

В избранное

Посмотреть

Показать телефон

ВЮ Групп
Недвижимость



10 часов назад



Склад 4 300 м² за 133,09 млн. руб.

УСН - 30 952 руб. за м²

Подольск

СК на ул. Вишняков, 7

Московская область, Подольск, Вишняков ул., 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

Посмотреть

В избранное

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

ИПД 7956 С/А (арендопригодная площадь): 9 669,35 м². Этажность: 4 этажей, в т.ч.: Производственные помещения: 7 802,37 м². Офисные: 1 866,98 м². Разгрузка: Ворота 11шт. Стол подземный подвальный: 2 остановки 5 шт. Грузоподъемность 3000 кг. Пол: Бетонный с ас...

+7 499 444 17...

В избранное

Посмотреть

В избранное

Онлайн-консультант

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской
недвижимости

Подольск



9 часов



Склад 6 960 м² за 200,8 млн. руб.

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

Подольск

СК на ул. Вишняков, 7

Московская область, Подольск, Вишняков ул., 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: 500кВт, канализация, водопровод...

+7 495 150-03...

В избранное

Посмотреть

Показать телефон

PENNY LANE REALTY -
Индустриальная
недвижимость



5 часов назад



Склад 3 453 м² за 259,79 млн. руб.

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

Подольск

СК на ул. Вишняков, 7

Московская область, Подольск, Вишняков ул., 7

Предлагается на продажу складской комплекс категории В - 3400 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...

+7 495 150-03...

В избранное

Посмотреть

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 Станковиков, 22/32

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

Посмотреть

В избранное

Показать телефон

PENNY LANE REALTY -
Индустриальная
недвижимость



7 часов назад



Помещение под производство 58 000 м² за 660 млн. руб. - класс В
 Включен НДС 110000000 руб. - 11 379 руб. за м²

Подольск:
 ИЦ «Зингер Плаза (Зингер-плаза)»
 Московская область, Подольск, Комсомольская улица, 1

Предлагается на продажу индустриальный комплекс, общей площадью 58 000 м², расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, Комсомольская 1, территория индустриальной площадки Зингер. Представляет собой 6-ти этажное здание со складскими, производственными и...

[+7 926 292 15-...](#)
[❤️ В избранное](#)
[🔍 Поиск похожих](#)

15 минут назад



Помещение под производство 58 428 м² за 659,91 млн. руб.
 Включен НДС 109904867 руб. - 11 294 руб. за м²

Подольск:
 Московская область, Подольск, мкр. Климово, улица Комсомольская, 1

Предлагается на продажу складской комплекс категории С - 58428 м. кв. Ограничения отсутствуют! Объект находится на юге Московской области, Климовск, Симферопольское шоссе, в 16 км от МКАД. ТУ, коммуникации и безопасность: видеонаблюдение, охранная с...

[+7 495 150 00-...](#)
[❤️ В избранное](#)
[🔍 Поиск похожих](#)

8 часов назад



Помещение под производство 70 000 м² за 420 млн. руб.
 Включен НДС 70000000 руб. - 6 000 руб. за м²

д. Бульвар Дмитрия Донского - 30 минут на транспорте
 Московская область, Подольск, мкр. Львовский, м. Бульвар Дмитрия Донского

АВЗ (Львовская) от СВОПСТВЕННИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ: г.Подольск, заезд с А-107 (бульвар), Симферопольское шоссе, 22 км от МКАД. На границе Новой Москвы. ОПИСАНИЕ: -7 Гектар земли промышленного назначения -Котельная 1МВт -Электричество 1200 КВА, возможно увеличение. -2 ЖУ...

[+7 905 797-79-...](#)
[❤️ В избранное](#)
[🔍 Поиск похожих](#)

2 недели назад



Помещение под производство 59 591 м² за 650 млн. руб.
 Включен НДС 141666666 руб. - 14 264 руб. за м²

Подольск:
 Московская область, Подольск, мкр. Климово, улица Ленина, 1

К продаже предлагается индустриальный комплекс по адресу: г. Климовск, ул. Ленина д.1. Площадь 59 591 м². В комплексе входит шесть зданий: Складской корпус 1 (10546,3 м²), здание цеха 4 (6 020,1 м²), Производственно-складской корпус 5 (1 492 м²), котельная с п...

[+7 495 796 50-...](#)
[❤️ В избранное](#)
[🔍 Поиск похожих](#)

неделю 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 III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

• 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет 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 справедливой 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 данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

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 срока будет 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 нежилкой 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 и функциональным 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 стандартами, 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:

$$СЗ = С \text{ затрат на 1 срав. ед.} \times К \times ПП \times НДС,$$

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 показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов» (УПВС).

При проведении расчетов были учтены региональные особенности строительства и произведен 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.

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

где K_i - 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 быть скорректирован с учетом отличий объекта оценки от объекта – аналога. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания. 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.

$$\text{ПИ} + \text{КИ} = C \cdot V$$

где V - расчетный объем здания (сооружения);

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки.

5. Пересчет восстановительной стоимости здания в текущий уровень цен.

$$C3 = (\text{ПИ} + \text{КИ}) \text{ И84/69} \times \text{Т84/69} \times \text{Итек/69} \times \text{ПП НДС},$$

где $C3$ – 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.

$$\text{И1984/1969} = 1,212$$

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 неустраняемым. 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 неустраняемого 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 брусках. 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%

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 неустрашимым.

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».

- Неустрашимый 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 неустрашимый 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 назначением, 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 назначением, 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:

$$I_{\text{фун.}} = \sum I_{\text{фун. гр.}} \times V_{\text{уд.}},$$

где $I_{\text{фун.}}$ – общий функциональный износ здания (сооружения), $I_{\text{фун. гр.}}$ – степень функционального износа по группе факторов, $V_{\text{уд.}}$ – 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	Конструкти вные элементы	Уд. вес	Строител ьные материал ы	Уд. вес	Отдел очные матер иалы	Уд. вес	Инженер ные системы	Уд. вес	Функциона льный износ (с округление м), %
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 предпри- нимателя (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:

$$СИ = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

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, рубль
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 Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
8. 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))
9. "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)

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.apartment.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.).
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

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.
 8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
 9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
 10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости

необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - 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.

Источник нижеприведённых определений: *Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).*

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Реконструкция здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



А С С О Ц И А Ц И Я
«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

0000389 *

ОРО-ИСТ-17446-1-000000-2020-11, страница 8 14702





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

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

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 (бездействия) 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 находится 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.



(Поталова Е.Ю.)

«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«11» марта 2022г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008791/22

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 № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный 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 2022 г. по «01» октября 2023 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.

(подпись) _____ (Милоредова Т.М.)

«09» сентября 2022г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) _____ (Светлаков В.И.)

«09» сентября 2022г.



**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.  **(подпись)**

50-АНН 106548

ПО ДОСТОВЕРНОСТИ КОПИИ
ОТ 01.09.2017г. ВЛСР/АНН В

 **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.

50-ЛИН 106549






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.  (подпись)

50-АНН 106701




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 № 7-08-14/1

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, лив. № 212-064-10060-Б, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

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. 

50-АНН 106550

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 09-01-20177, ДАТА 09.09.2017

 **КОПИЯ
ВЕРНА**


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "11" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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.  (подпись)

50-ЛНН 106702



Приложение
Коэффициенты пересчета цен Ко-инвест

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

49

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	0,04985	0,06691
01.01.1991	0,10889	0,10384	0,09699	0,09882	0,07305	0,08036	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	1,526	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,738	1,781	1,727	1,789	1,682	1,765
2003 г.	2,011	1,963	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,482	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	4,365
2008 г.	4,898	4,564	4,959	4,716	4,753	4,552	5,058
2009 г.	5,286	4,887	5,225	5,110	5,238	5,077	5,350
2010 г.	5,950	5,300	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	8,358	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	10,039	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,002	10,289	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	10,478	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	10,636	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	10,690	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	11,879	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	1,582	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	2,595	2,415	2,473
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,975	2,850	2,941
2006 г.	3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,651
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	4,310	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,097	5,076	5,539	5,208	5,444	5,037
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	6,465	5,940	6,208
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,485	6,785	7,881	8,180	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,689	6,956	8,056	8,340	8,642	7,529	8,581
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	9,835	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,444	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	9,678	9,414	9,393
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	9,538	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	11,364	9,861	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

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Брянская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Московская область	Новосибирская 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	1,0068	1,0060
февраль 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0034	1,0028
март 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
апрель 2021	1,0091	1,0093	1,0084	1,0080	1,0063	1,0124	1,0106
1 кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
апрель 2021	1,0196	1,0201	1,0187	1,0182	1,0154	1,0218	1,0206
май 2021	1,0300	1,0303	1,0291	1,0287	1,0266	1,0318	1,0312
июнь 2021	1,0419	1,0426	1,0416	1,0402	1,0388	1,0421	1,0427
2 кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0630	1,0644	1,0627	1,0655
июль 2021	1,0520	1,0540	1,0521	1,0513	1,0503	1,0521	1,0537
август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0626	1,0640	1,0622	1,0649
сентябрь 2021	1,0783	1,0791	1,0769	1,0761	1,0759	1,0757	1,0779
3 кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0935	1,0945	1,0961	1,0960
октябрь 2021	1,0667	1,0746	1,0728	1,0644	1,0672	1,0696	1,0731
ноябрь 2021	1,0871	1,1012	1,0978	1,0895	1,0978	1,0918	1,0963
декабрь 2021	1,1101	1,1140	1,1104	1,1078	1,1078	1,1067	1,1156
1 кв. 2022 Прогноз	1,1272	1,1316	1,1277	1,1195	1,1047	1,1238	1,1331
январь 2022	1,1201	1,1238	1,1190	1,1115	1,1065	1,1152	1,1243
февраль 2022	1,1373	1,1415	1,1376	1,1196	1,1047	1,1238	1,1331
март 2022	1,1360	1,1438	1,1363	1,1249	1,1028	1,1264	1,1400

Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Калужская область	Кировская 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	1,0063	1,0054	1,0061	1,0061	1,0056	1,0064	1,0054
февраль 2021	1,0020	1,0019	1,0024	1,0026	1,0024	1,0022	1,0024
март 2021	1,0052	1,0045	1,0051	1,0050	1,0048	1,0044	1,0046
апрель 2021	1,0100	1,0096	1,0107	1,0107	1,0098	1,0097	1,0095
1 кв. 2021	1,0316	1,0324	1,0314	1,0317	1,0314	1,0316	1,0308
апрель 2021	1,0206	1,0203	1,0206	1,0213	1,0206	1,0204	1,0207
май 2021	1,0313	1,0319	1,0311	1,0313	1,0308	1,0313	1,0302
июнь 2021	1,0426	1,0446	1,0422	1,0426	1,0432	1,0432	1,0424
2 кв. 2021	1,0648	1,0663	1,0640	1,0649	1,0665	1,0663	1,0650
июль 2021	1,0534	1,0560	1,0527	1,0525	1,0540	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	1,0767	1,0771
3 кв. 2021	1,0918	1,0973	1,0905	1,0926	1,0964	1,0952	1,0937
октябрь 2021	1,0606	1,0721	1,0667	1,0646	1,0738	1,0721	1,0722
ноябрь 2021	1,0864	1,1028	1,0857	1,0872	1,0905	1,0903	1,0883
декабрь 2021	1,1132	1,1152	1,1091	1,1118	1,1148	1,1126	1,1106
1 кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1335	1,1283	1,1269	1,1322	1,1306	1,1276
январь 2022	1,1294	1,1328	1,1177	1,1203	1,1294	1,1211	1,1181
февраль 2022	1,1312	1,1329	1,1263	1,1269	1,1302	1,1286	1,1277
март 2022	1,1400	1,1412	1,1350	1,1336	1,1410	1,1365	1,1364



Таблица 62. Траншеи и ямы силосные простейшего типа

Характеристика

Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и железобетонные. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железением по утрамбованному в грунт щебню. Откосы из мягкой глины с утрамбованным щебнем.

Восстановительная стоимость 1 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб.

Таблица 62

Территориальное показ	Силосные траншеи для высшего качества				Силосные траншеи для средней массы				Силосные ямы для коровьих поилок			
	камень				камень				камень			
	а	б	в	г	а	б	в	г	а	б	в	г
1	10,8	11,7	7,0	7,5	8,3	5,1	3,7	1,33	11,4	10,8	13,0	
2	11,3	12,3	7,3	7,8	8,7	5,4	3,9	1,38	12,0	10,2	13,7	
3	12,4	12,4	8,0	8,8	9,6	5,8	4,3	1,78	12,1	21,3	15,0	
4	13,3	14,0	8,4	9,0	10,0	6,1	4,5	1,83	13,7	22,3	15,0	
5	13,5	14,0	8,7	9,3	10,4	6,4	4,7	1,81	14,2	23,2	16,3	
6	19,5	21,0	12,5	13,4	15,0	9,2	6,7	2,75	20,8	33,4	25,4	
7	21,7	22,8	13,9	15,0	18,8	10,2	7,5	3,08	22,8	37,1	26,0	
8	22,8	24,5	14,5	15,7	17,5	10,8	7,8	3,21	24,0	38,0	27,4	
9	29,3	31,5	18,8	20,2	22,4	13,9	10,1	4,12	33,8	50,1	35,2	

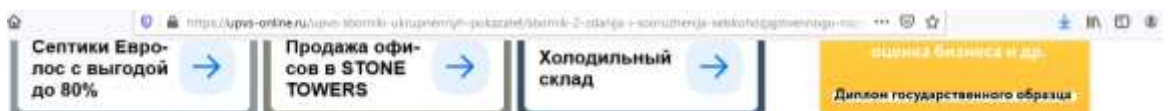


Таблица 60. Навозохранилища простейшего типа

Характеристика

Упрощенные открытого типа, с плавным замком, с закрывающимися на пластины.

Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.

Таблица 60

Территориальное показ	С замком		Без замка
	а	б	
1	4,58	2,38	
2	4,78	2,84	
3	5,38	2,70	
4	5,58	2,82	
5	5,78	2,94	
6	6,28	4,23	
7	9,28	4,70	
8	9,78	4,96	
9	12,38	6,40	



Таблица 75. Навесы для сена и торфяной подстилки

Характеристика

Тип I. Здания из деревянных сборных конструкций, фундаменты столбовые; стены — открытый деревянный каркас; покрытие — деревянные; кровля из волнистых асбестоцементных листов, или глиноцементные. 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

Территориальное показ	Тип здания					
	площадь здания в кв. м					
	200	300	400	500	600	700
1	10,5	9,5	9,7	17,9	16,5	13,5
2	11,0	10,1	9,2	18,8	17,3	13,7
3	12,3	11,0	10,1	20,5	18,9	15,0
4	12,5	11,5	10,5	21,5	19,7	15,8
5	13,1	12,0	10,8	22,3	20,6	16,3
6	16,9	17,2	15,7	32,2	28,7	25,4
7	21,0	19,2	17,3	35,8	32,9	26,0
8	22,1	20,1	18,3	37,5	34,8	27,4
9	28,4	25,9	23,8	48,3	44,4	35,2