



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

**Отчет №НП – 01/09-23
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**
Московская область,
Подольский район, Лаговское
с/п,
вбл. д. Валищево,
МТФ Валищево.

**Дата оценки:
01 сентября 2023 года
Дата составления отчета:
01 сентября 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

01 сентября 2023 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №755 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: 01 сентября 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 №755 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	НП – 01/09-23
Дата оценки	01 сентября 2023 года
Дата составления отчета	01 сентября 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	570 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	570 000 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:

570 000

(Пятьсот семьдесят тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС, рубль
1	50:27:0000000:37855	МТФ "Валищево	405	Навозохранилище 200 тонн	50 000
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	100 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	140 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	100 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	180 000
ИТОГО					570 000

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	71
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	71
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	71
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	73
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	76
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	92
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	94
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	96

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 недвижимого имущества «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 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
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)	01 сентября 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» №022817-1 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 ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 3/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 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 Методсовета 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	

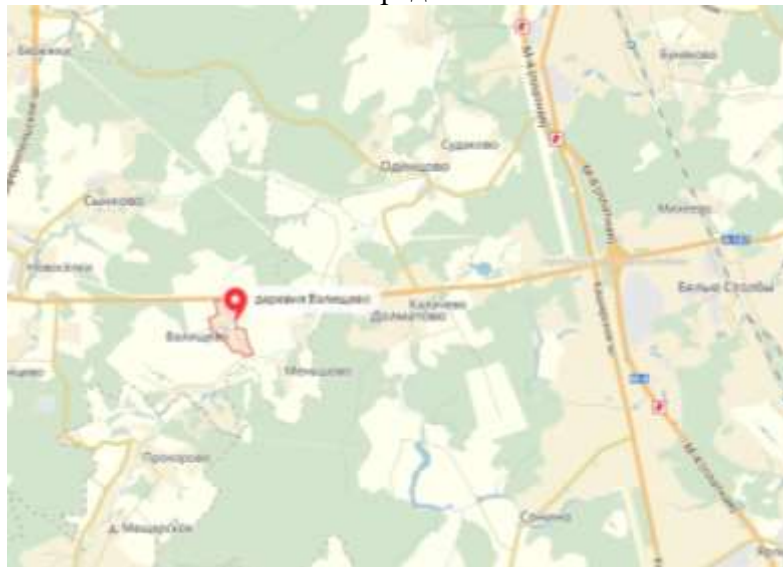
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево»
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая 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

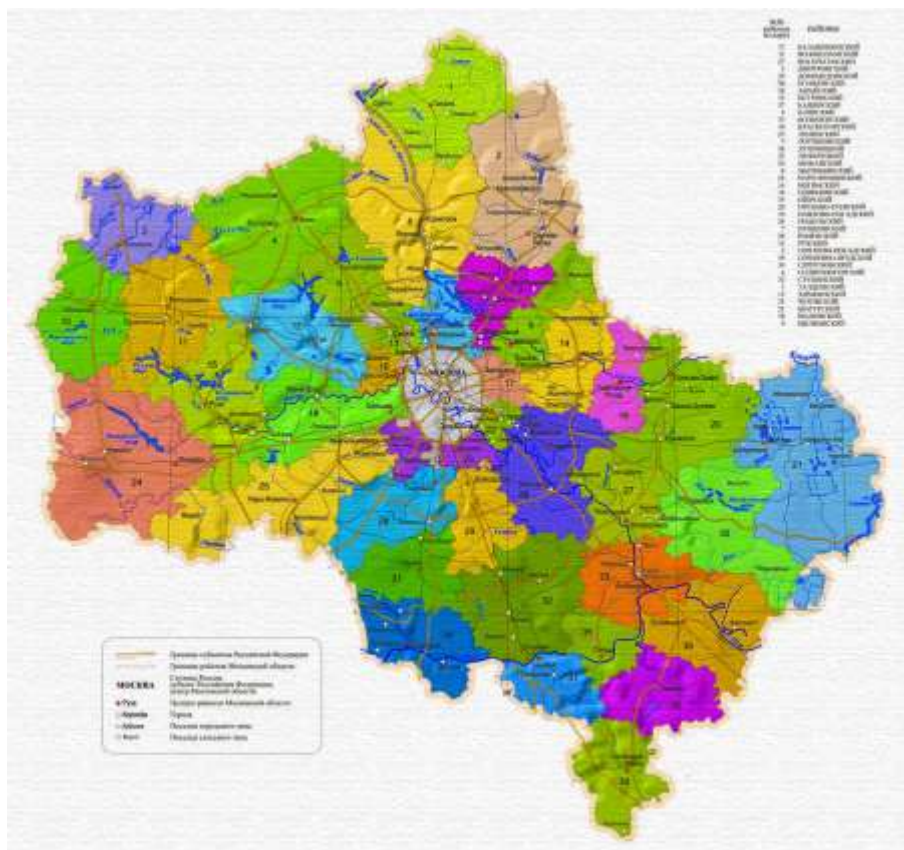
Местоположение представлено на схеме:



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 Июнь – июль 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, **ВВП по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +1,4% г/г** (+0,5% г/г к уровню двухлетней давности), при этом во 2 квартале ВВП превысил уровень прошлого года на **+4,6% г/г** после -1,8% г/г в 1 квартале. В июне рост составил **+5,3% г/г** после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA).

Предварительная оценка Росстата за 2 квартал 2023 г. будет опубликована 11 августа.

2. **Промышленное производство** в I полугодии 2023 г. показало рост на **+2,6% г/г** (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: **+6,5% г/г** (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%.

3. **Обрабатывающие производства** в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: **+6,2% г/г** (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до **+13,1% г/г** после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: **+7,7%**.

Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить **машиностроительный** и **металлургический комплексы** (+2,3 п.п.).

3.1. Рост **машиностроительного комплекса** по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до **+14,1% г/г** (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста: **+40,2% г/г** (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

3.2. Рост **металлургического комплекса** в I полугодии 2023 г. также ускорился: **+11,0% г/г** (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на **+17,7% г/г** после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%.

3.3. **Нефтепереработка** по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост **+5,4% г/г** (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (**+3,1% г/г** после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%.

3.4. **Химический комплекс** по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: **+1,5% г/г** (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до **+10,0% г/г** после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%.

4. По итогам I полугодия 2023 г. **добыча полезных ископаемых** продемонстрировала темпы **-1,2% г/г** (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечался рост **добычи угля** (**+1,2% г/г**). В июне спад в **добывающем секторе** составил **-1,7% г/г** (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю.

5. **Объём работ в строительстве** по итогам I полугодия 2023 г. вырос на **+9,2% г/г** (+8,9% г/г по итогам 5 месяцев). В июне рост составил **+10,0% г/г** (+13,5% г/г в мае), к уровню аналогичного месяца 2021 г. – также +10,0% после +16,5% месяцем ранее.

6. По итогам I полугодия 2023 г. объём **оптовой торговли** превысил уровень прошлого года на **+0,4% г/г** (спад на -3,0% г/г по итогам 5 месяцев 2023 г.), в июне рост ускорился до **+18,8% г/г** после +14,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности снижение на -9,0%.

7. **Сельское хозяйство** за I полугодие 2023 г. выросло на **+2,9% г/г**, в июне – на **+2,6% г/г** после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%.

По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства **мяса** составил +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), **молока** +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), **яиц** +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г).

8. Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) по итогам I полугодия вырос на +1,8% г/г. В июне ускорение роста до +1,8% г/г после +0,1% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,2%. Основные причины – возобновлением роста грузооборота **железно-дорожного транспорта** (+1,9% г/г после -0,8% г/г в мае) и ускорением роста грузооборота **автомобильного транспорта** (+7,4% г/г после +6,2% г/г).

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июне ускорился: +24,5% г/г после +22,7% г/г в мае. В месячном выражении темпы роста практически сохранились на уровне прошлого месяца: +1,9% м/м SA после +2,0% м/м SA в мае.

Справочно: Кредит экономике в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) вырос в июне на +19,2% г/г после +17,0% г/г в мае.

Корпоративное кредитование (нефинансовые организации + финансовые организации + ИП) в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,2% г/г после +27,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы составили +1,8% м/м SA (+1,9% м/м SA в мае).

Справочно: Рост корпоративного кредита в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +20,4% г/г (+18,2% г/г месяцем ранее).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +17,4% г/г по сравнению с +15,5% г/г в мае. С исключением сезонности рост на +1,8% м/м SA, как и месяцем ранее.

Справочно: Рост кредитного портфеля физических лиц в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +17,3% г/г (+15,4% г/г в мае).

10. Потребительская активность сохраняет уверенный рост – в плюсе все компоненты.

Оборот розничной торговли в июне с учётом сезонности вырос на +1,1% м/м SA после +1,8% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста ускорились до +10,0% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (-0,3% к июню 2021 г.).

Платные услуги населению в июне показали рост на +0,6% м/м SA после +0,5% м/м SA в мае. В годовом выражении +4,6% г/г после +5,7% г/г (+7,9% к июню 2021 г.).

Оборот общественного питания в июне вырос на +0,4% м/м SA после роста на +0,7% м/м SA в мае. В годовом выражении прирост оборота замедлился, но сохранил высокие темпы: +12,2% г/г после +22,4% г/г месяцем ранее (+19,4% к июню 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне вырос на +1,0% м/м SA после +1,5% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста практически не изменились и сохраняют высокий уровень: +8,8% г/г после +8,9% г/г в мае (+2,3% к июню 2021 г.).

11. В июне **инфляция** составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году 4,4% г/г (на 24 июля – 4,2% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне снизился на -0,9% г/г (-4,6% г/г в мае).

В целом по **промышленности** в июне 2023 г. цены соответствуют уровню прошлого года после снижения на -3,6% г/г месяцем ранее.

12. На **рынке труда** сохраняется позитивный тренд. В мае 2023 г. (по последней оперативной информации) в **номинальном выражении** заработная плата ускорила рост до +16,1% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – рост на +13,3% г/г после +10,4% г/г. За январь–май 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,4% г/г, реальной заработной платы +6,0% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены вверх темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Реальные денежные доходы населения по итогам 2 квартала 2023 г. выросли на +5,0% г/г после +3,0% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +5,3% г/г после +4,4% г/г в 1 квартале 2023 г. По итогам I полугодия 2023 г. рост на +3,9% г/г и +4,7 г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам разработки квартального баланса денежных доходов и расходов населения. Также уточнены данные по внутригодовой динамике реальных денежных доходов в 2022 г., в т.ч. за 1 квартал 2022 г. в связи с корректировкой отдельных показателей банковской статистики. Оценка в целом по 2022 г. при этом сохранена.

Уровень **безработицы** в июне в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – **3,1%** от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	1,4	4,6	5,3	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,2	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	0,4	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	2,1	8,3	8,8	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	1,1	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,8	5,1	4,6	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,7	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,5	-3,1	-1,7	-4,5	-2,9	-1,9	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	6,3	6,5	7,1	5,2	-0,9	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,6	2,7	3,3/ 4,42 ²	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-6,7	-5,6	0,0	-3,6	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-21,3	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,5	-4,6	-0,9	-4,6	-8,3	-4,2	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0 ³	-	-	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,4 ³	-	-	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	5,0	-	-	-	3,0 ⁴	-1,5	-0,6 ⁴	-4,3	-1,7	1,5 ⁴	3,9
Численность населения												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	5,3	-	-	-	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,2	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,6	73,5	73,5	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,2	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,1	61,0	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,3	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь–май 2023 г.

⁴ За периоды 2022-2023 гг. - предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	1тр23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	6,3	6,5	7,1	6,2	-8,9	-8,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,0	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	5,8	5,3	7,2	4,8	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,6	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
легкая промышленность	4,6	8,0	7,9	12,6	4,0	1,2	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-5,8	-1,6	0,2	0,1	-4,8	-9,8	-3,7	-9,4	-6,9	-3,6	6,3	10,6
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,5	1,8	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	8,4	3,1	6,7	15,9	2,7	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,6	3,6
химический комплекс	1,5	7,9	10,0	9,0	5,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,1	3,9	4,3	6,8	0,2	-5,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	1тр23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	11,0	14,5	17,7	14,7	11,0	7,3	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
золотые металлургические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	14,1	31,7	40,2	44,6	14,4	1,1	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	10,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	2,1	7,7	13,2	11,4	-1,3	-3,4	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-6,2	7,0	17,7
прочие золотые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	0,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,6	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,3	-0,4	1,8	-1,1	-1,4	-0,2	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,9	-1,7	3,0	-6,3	-1,2	-10,2	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % гг)													
Кредит экономике	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Корпоративные кредиты	29,2	29,2	27,8	26,1	24,4	24,4	22,7	23,2	23,8	23,8	19,4	13,7	18,3
Кредиты физическим лицам	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 25 по 31 июля 2023 г. на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,13%. Год к году цены выросли на 4,42% г/г1.

Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение темпов роста цен в продовольственном сегменте (0,05%) на фоне возобновившегося удешевления плодоовощной продукции (-0,52%). На остальные продукты питания рост цен сохранился на уровне предыдущей недели.

Также сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг2 (-0,09%) при удешевлении авиабилетов и услуг санаториев.

В секторе непродовольственных товаров рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,41%). С одной стороны, увеличились темпы роста цен на легковые автомобили иностранных марок, с другой — замедлилось удорожание электро- и бытовых приборов, а также строительных материалов.

Потребительская инфляция с 25 по 31 июля

1. На неделе с 25 по 31 июля 2023 г. темпы роста потребительских цен снизились до 0,13% (0,23% на неделе с 18 по 24 июля 2023 года). Год к году инфляция составила 4,42% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% (0,18% недель ранее) на фоне удешевления плодоовощной продукции (-0,52% после роста на 1,02%). На остальные продукты питания рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,10%). Снизились темпы роста цен на сахар и яйца, подешевели мука, масложировая и молочная продукция, хлеб и хлебобулочные изделия. Вместе с тем продолжили расти цены на мясопродукты, подорожали макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,41%, как и недель ранее. На легковые автомобили темпы роста цен увеличились (0,64%) за счет ускорения роста цен на легковые автомобили иностранных марок (0,53%), на отечественные автомобили рост цен, напротив, замедлился. На отчетной неделе подорожали обувь, одежда и белье, моющие и чистящие средства, медицинские товары. Вместе с тем сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на электро- и бытовые приборы (0,64% после 0,97%), а также строительные материалы. Замедлился рост цен на автомобильный бензин (0,53%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе фиксируется дефляция (-0,09% после роста на 0,12% недель ранее). Подешевели туристические услуги (-1,12% после роста на 0,68%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-2,58% после +0,92%) и услуги санаториев. На бытовые услуги темпы роста цен несколько повысились (0,11% после 0,07%) на фоне увеличения темпов удорожания парикмахерских услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 25 по 31 июля на мировых рынках продовольствия цены снизились на 6,1% (+5,1% недель ранее). В годовом выражении в июле стоимость сократилась на -0,1% г/г.

На отчетной неделе снизились цены на пшеницу в США (-12,3%) и Франции (-8,8%), кукурузу (-9,6%), сахар-сырец (-2,3%) и белый сахар (-1,5%), соевые бобы (-6,2%), а также соевое (-17,3%) и пальмовое (-7,8%) масла после роста недель ранее. Выросли котировки на говядину (+1,2%) после сокращения недель ранее. Продолжила увеличиваться стоимость свинины (+2,4%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 3,8% (+7,4% недель ранее) за счет увеличения стоимости азотных (+7,1%) и смешанных удобрений (+0,5%). В годовом выражении в июле котировки снизились на 36,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 0,7% (-0,6% недель ранее). Подешевела железная руда (-2,5%) после роста недель ранее. Продолжили снижаться цены на лом черных металлов (-1,6%) и арматуру (-2,6%). Выросли котировки на металлический прокат (+4,2%) после снижения недель ранее. В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на 5,8% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 1,0% (+0,8% недель ранее). Выросли цены на алюминий (+1,9%) и медь (+1,8%) после стабилизации недель ранее. Уменьшилась

стоимость никеля (-0,7%) после роста котировок на прошлой неделе. В годовом выражении в июле цены выросли на 0,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 ПО 31 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 31 июля						2022 год
	г/г	с начала месяца	25 - 31 июл	18 - 24 июл	на 31 июля (с нач. года)	июнь (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	4,42	0,74	0,13	0,23	3,52	0,37	-0,39
Продовольственные товары	2,29	0,54	0,05	0,18	2,77	-0,01	-1,53
- без плодоовощной продукции	0,98	0,42	0,10	0,10	1,23	0,33	-0,15
- плодоовощная продукция	13,04	1,89	-0,52	1,02	15,63	-2,35	-11,53
Непродовольственные товары	2,69	1,24	0,41	0,41	2,43	0,42	-0,44
- без бензина	2,31	1,10	0,39	0,38	2,09	0,25	-0,49
- бензин автомобильный	5,38	2,14	0,53	0,58	4,75	1,55	-0,05
Услуги	-	0,57	-0,09	0,12	4,28	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	2,08	2,10	0,66	0,72	3,04	0,42	-0,36
Куры	6,93	2,14	0,46	0,52	11,42	6,80	-0,96
Говядина	3,92	0,35	0,26	0,01	2,27	0,25	0,14
Баранина	11,12	0,96	0,09	0,32	9,32	1,68	0,57
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Пшено	-8,92	0,74	0,22	0,12	-2,09	-0,87	-1,41
Рис	-2,67	1,02	0,09	0,31	1,41	1,39	-0,11
Хлеб	1,50	-0,05	-0,08	-0,01	0,60	0,14	0,00
Мука	-7,99	-0,26	-0,20	0,03	-3,70	-1,27	-0,77
Крупа гречневая	-34,98	-1,29	-0,50	-0,39	-19,17	-2,40	-3,17
Прочие продовольственные товары							
Чай	-1,26	0,72	0,95	-0,05	0,10	0,06	-0,65
Сахар	2,23	4,42	0,71	1,20	17,74	4,62	-3,51
Вермишель	-4,20	-0,47	0,43	-0,26	-3,46	-0,81	-0,49
Рыба	9,37	1,01	0,23	0,10	6,24	0,86	0,08
Яйца	10,93	1,87	0,23	0,50	-3,45	-2,39	-4,42
Масло подсолнечное	-11,68	-1,42	0,20	-0,53	-6,20	-1,38	-1,45
Соль	-2,51	0,13	0,16	-0,11	-0,27	0,63	-0,40
Молоко	-0,94	-0,44	-0,03	-0,29	-2,26	-0,40	-0,40
Масло сливочное	-1,03	-0,47	-0,17	-0,01	-0,93	-0,03	-0,36
Детское питание							
Консервы мясные	4,62	-0,36	0,59	0,03	2,88	1,89	0,56
Консервы фруктово-ягодные	-0,06	-0,15	0,59	-0,40	-0,62	-0,16	0,70
Смеси сухие молочные	5,13	0,57	0,40	0,30	5,20	0,62	0,20
Консервы овощные	1,36	-0,71	-0,15	0,29	1,00	0,15	-0,14

Плодоовощная продукция							
Яблоки	2,52	9,60	1,08	2,91	33,53	6,66	-5,87
Томаты	19,83	0,10	-0,99	1,07	-8,25	-21,98	-14,00
Капуста	82,06	14,78	-1,25	2,78	145,47	-10,81	-33,23
Огурцы	11,75	-15,33	-1,59	-2,78	-45,06	-5,53	-7,73
Картофель	1,15	2,31	-2,05	-0,31	40,78	21,51	-27,57
Морковь	24,76	-4,71	-2,67	-2,10	82,33	22,22	-13,29
Лук	9,67	-16,83	-3,61	-4,08	67,02	-13,54	-4,11
Отдельные непродовольственные товары							
Автомобиль отечественный	6,98	1,61	0,69	0,74	6,14	2,32	0,00
Бензин	5,38	2,14	0,53	0,58	4,75	1,55	-0,05
Автомобиль иностранный	2,37	1,40	0,53	0,33	2,20	0,14	0,13
Строительные материалы	-1,66	1,45	0,33	0,49	2,68	1,08	-1,86
Медикаменты	5,76	0,98	0,26	0,21	3,16	0,62	-0,28
Отдельные услуги							
Бытовые	-	0,30	0,11	0,07	3,64	0,56	0,46
Регулируемые	11,63	0,08	0,02	0,00	2,44	0,12	3,01
Туристические	12,10	3,39	-1,12	0,68	20,12	5,80	5,69

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 25 ПО 31 ИЮЛЯ

2023 г.										22/21
	с начала июля	31.07.2023	25.07.2023	25-31 июл	18-24 июл	июль (с нач. года)	июль (г/г)	июль (м/м)	июль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,4	245	279	-12,3	12,9	-15,8	-17,1	1,1	6,8	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	4,8	264	289	-8,8	11,3	-20,3	-23,3	3,6	2,6	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-9,1	198	219	-9,6	6,0	-25,7	-17,5	-10,9	1,3	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	7,9	683	693	-1,5	5,0	23,3	22,9	0,4	-4,8	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,3	532	544	-2,3	4,4	20,3	30,7	-3,6	-3,5	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,6	489	522	-6,2	2,1	-12,6	-2,0	-2,0	2,8	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,7	1323	1600	-17,3	1,1	-6,4	9,0	18,8	12,2	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,4	595	626	-5,0	-0,4	-6,2	-9,5	13,3	-1,3	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	2,2	950	1030	-7,8	10,2	-7,8	-21,7	7,3	-4,3	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	5494	5431	1,2	-0,6	35,7	39,6	3,8	7,3	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	8,9	2295	2241	2,4	4,0	18,7	-12,6	11,2	14,1	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,4	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-20,9	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	12,8	510	508	0,5	10,3	-17,7	-37,9	4,8	-17,6	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	33,1	413	385	7,1	4,5	-13,7	-34,5	16,4	-16,6	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Даянь), долл./т	1,2	116	119	-2,5	0,6	-6,2	8,5	4,7	-2,2	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-4,3	358	364	-1,6	-1,9	-7,4	-6,0	-4,2	1,4	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-4,8	564	579	-2,6	-0,9	-15,3	-14,8	-5,5	-1,1	7,0

Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	5,7	575	552	4,2	-0,3	0,7	-10,9	0,5	-4,9	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	6,1	2283	2240	1,9	0,2	-4,0	-9,0	-1,1	-1,9	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	6,2	8832	8674	1,8	0,5	5,5	12,1	1,2	1,3	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	8,7	22293	22450	-0,7	1,6	-25,8	-1,2	-0,8	-3,6	41,8

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Июнь 2023 года

1. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост **+2,6% г/г** (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: **+6,5% г/г** после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

2. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: **+6,2% г/г** (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до **+13,1% г/г** после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: **+7,7%** после +8,6% месяцем ранее.

При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить **машиностроительный и металлургический комплексы** (+2,3 п.п.).

2.1. Рост машиностроительного комплекса по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до **+14,1% г/г** (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+30,4% г/г**), **электрического оборудования** (**+22,0% г/г**), **прочих транспортных средств** (**+22,1% г/г**). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: **+40,2% г/г** (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

2.2. Рост металлургического комплекса в I полугодии 2023 г. также ускорился: **+11,0% г/г** (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на **+17,7% г/г** после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

2.3. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: **+1,5% г/г** (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту **производства химических веществ и продуктов**, а также **выпуска резиновых и пластмассовых изделий**, которые по итогам I полугодия выросли на **+2,1% г/г** и **+6,1% г/г** соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до **+10,0% г/г** после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

2.4. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост **+5,4% г/г** (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении

производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (**+3,1% г/г** после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

2.5. В I полугодии 2023 г. в деревообрабатывающем комплексе динамика улучшилась (**-5,8% г/г** после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика незначительно улучшилась: **+0,2% г/г** после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

3. По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти добыча полезных ископаемых составила **-1,2% г/г** (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост **добычи угля** (**+1,2% г/г**).

В июне динамика **добывающего сектора** составила **-1,7% г/г** (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	6,3	6,5	7,1	5,2	-0,9	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	5,8	5,3	7,2	4,8	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	4,6	8,0	7,9	12,6	4,0	1,2	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-5,8	-1,6	0,2	0,1	-4,8	-9,8	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-9,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	8,4	3,1	6,7	15,9	2,7	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	1,5	7,9	10,0	9,0	5,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,1	3,9	4,3	6,8	0,2	-5,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 23	II кв. 23	III кв. 23	IV кв. 23	1 кв. 23	2 кв. 23	3 кв. 23	4 кв. 23	1 кв. 22	2 кв. 22	3 кв. 22	4 кв. 22	1 кв. 21
металлургический комплекс	11,0	14,6	17,7	14,7	11,0	7,3	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1	
в т.ч.													
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7	
золотые металлургические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6	
машиностроительный комплекс	14,1	31,7	40,2	44,6	14,4	1,1	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8	
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9	
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7	
машины и оборудование, не вкл. в другие	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1	
агрегаторы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6	
прочие транспортные средства и	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5	
оборудование													
прочие производства	2,1	7,7	13,2	11,4	-1,3	-3,4	-4,2	-6,1	-8,5	-3,3	2,4	4,3	
в т.ч.													
мебель	14,5	27,8	34,3	36,8	14,4	2,7	-2,6	0,2	-8,1	-8,2	7,0	17,7	
прочие золотые изделия	0,1	7,8	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-0,0	-3,5	8,9	6,8	
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-8,8	-2,2	0,4	1,0	
Обеспечение электроэнергией, газом и	-0,3	-0,4	1,8	-1,1	-1,4	-0,2	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1	
паром													
Водоснабжение, водоотведение,	-5,9	-1,7	3,0	-8,3	-1,2	-10,2	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6	
утилизация отходов													

Источник: Росстат, расчёты Микронамразитов России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- ☐ новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- ☐ индивидуальных домов – на 5,6%,
- ☐ земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на **34%** меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1

квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом 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 низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. 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 общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки,

вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне **волатильности курса рубля** и его **девальвации**.

7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты

земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <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

**О социальном и экономическом положении г. Москвы
О социальном и экономическом положении Московской области
за январь-июнь 2023 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	104,1	x
январь-июнь 2023 года в % к январю-июню 2022 года	113,9	x
Оборот организаций, миллионов рублей	9662960,7	107,3 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	10210,4	133,8 ²
обрабатывающие производства	2164079,8	115,4 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	203643,8	112,6 ²

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

² Темп роста в фактических ценах.

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	78217,4	121,3 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	153,0	93,5
молоко, тыс. тонн	361,6	98,4
яйца, миллионов штук	93,7	124,8
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	100,29	x
июнь 2023 года в % к июню 2022 года	105,81	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за май 2023 года, рублей	79272,0	118,0
май 2023 года в % к апрелю 2023 года	100,7	x
январь-май 2023 года	76276,1	113,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2023 года, рублей	89714,9	118,2
май 2023 года в % к апрелю 2023 года	101,0	x
январь-май 2023 года	86298,2	115,5
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2023 года, рублей	6392,74	102,33
Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2023 года, человек	13297	94,01
Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2023 года, в процентах	0,3	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	6208,0	120,9
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2023 года, миллионов пассажиро-километров	757,7	102,6
за январь-июнь 2023 года	4283,3	103,5
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	97,7	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2023 года, тысяч рублей	417,0	4,01
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	1748493,3	100,34
за июнь 2023 года	320629,9	102,51,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	4988973,2	102,92

³ К предыдущему месяцу.

⁴ В сопоставимых ценах.

за июнь 2023 года	971797,1	111,41,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2023 года		
миллионов рублей	320011,5	122,21,2
уровень запасов, дней торговли	50	119,01
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	84462,9	120,12
за июнь 2023 года	15465,9	100,31,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	407384,6	99,42
за июнь 2023 года	66184,4	94,71,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	300060,8	87,82
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁵	5979,6	72,4
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
профессиональные образовательные организации, кв. м учебно-лабораторных зданий	1244,6	-
дошкольные образовательные организации, мест	2130	126,8
общеобразовательные организации, ученических мест	1550	53,4
медицинский центр, кв. м	2774,0	-
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	960	-
из них:		
детские поликлиники, посещений в смену	180	-
учреждения культуры клубного типа, мест	248	-
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)		
единиц	3	-
площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	783,4	-
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	3	300,0
культовые сооружения, единиц	1	100,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2023 года, миллионов рублей в фактических ценах	577764,0	102,4
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2023 года, миллионов рублей		
дебиторская	6069456,7	107,36

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

⁶ К предыдущему месяцу.

кредиторская	7678809,6	104,42
в том числе просроченная	53689,7	102,72
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	291507,7	108,72
в том числе просроченная	1754,8	101,52

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки 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	45 000	187 100	117 500	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700	27 800	92 600	57 800
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	159 800	95 900	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400	16 700	101 200	56 700
	Восток	до ≈12 км	28 200	142 800	97 100	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400	23 500	98 800	60 500
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 000	91 000	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800	17 900	76 600	51 000
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 100	116 000	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500	17 100	121 100	50 500
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	195 000	140 000	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400	19 700	120 000	69 000
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 000	102 400	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300	35 600	106 200	66 200
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	78 400	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700	21 600	94 400	45 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 400	70 600	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400	16 000	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	110 500	49 300	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100	8 000	65 000	31 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	21 900	95 000	60 200	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900	10 000	67 600	38 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	20 600	111 100	70 700	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900	13 600	86 300	49 600
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	119 000	70 000	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300	19 800	90 000	55 600
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	56 100	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900	15 000	77 800	44 600
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	78 000	47 900	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000	7 500	60 000	26 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	47 300	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500	7 400	62 900	26 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 700	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000	3 100	37 000	16 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	84 100	41 500	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600	3 400	48 400	15 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	56 100	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300	5 900	55 100	26 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	45 700	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800	7 500	67 100	29 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	41 700	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900	8 000	55 000	26 400
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	57 400	18 000	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	5 000	70 000	27 300	

**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	65 000	41 400	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400	5 100	50 000	19 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	75 000	32 000	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700	3 000	34 300	13 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	47 200	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600	1 500	53 800	15 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	83 300	40 200	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800	2 300	65 000	16 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 700	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400	4 000	50 000	18 600
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 800	15 500	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

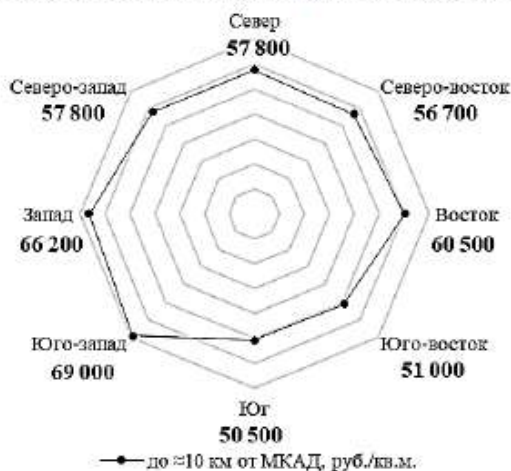
Сводные данные по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД» (с НДС)

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	27 800	92 600	57 800	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	101 200	56 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	23 500	98 800	60 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	76 600	51 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	17 100	121 100	50 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	120 000	69 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	35 600	106 200	66 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	27 500	103 100	57 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	23 200	102 500	58 700	-

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 50 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 69 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 700 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	21 600	94 400	45 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречское; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	16 000	79 800	40 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	31 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	10 000	67 600	38 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 600	86 300	49 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	90 000	55 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	15 000	77 800	44 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	19 100	72 000	48 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	15 400	79 100	44 300	-

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)



— от ~10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м.

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 **восточном** направлении 31 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 55 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 44 300 руб./кв.м.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 28

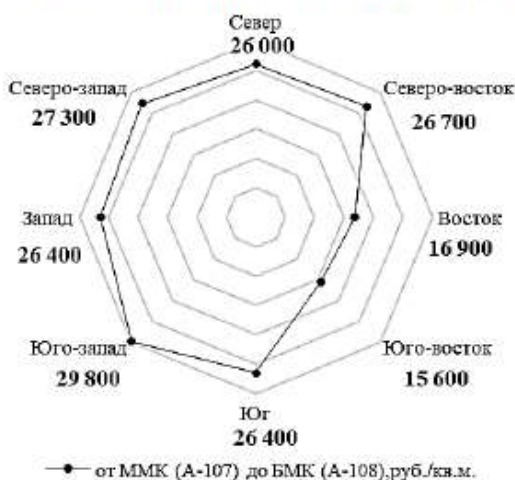
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	26 000	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	7 400	62 900	26 700	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	3 100	37 000	16 900	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	48 400	15 600	г. Воскресенск; шт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	5 900	55 100	26 400	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	7 500	67 100	29 800	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	8 000	55 000	26 400	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	5 000	70 000	27 300	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	6 000	56 900	24 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 15 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 29 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 400 руб./кв.м.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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	19 900	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	13 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 500	53 800	15 800	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	65 000	16 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 600	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 600	45 000	14 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	49 700	16 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 13 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 19 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 400 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

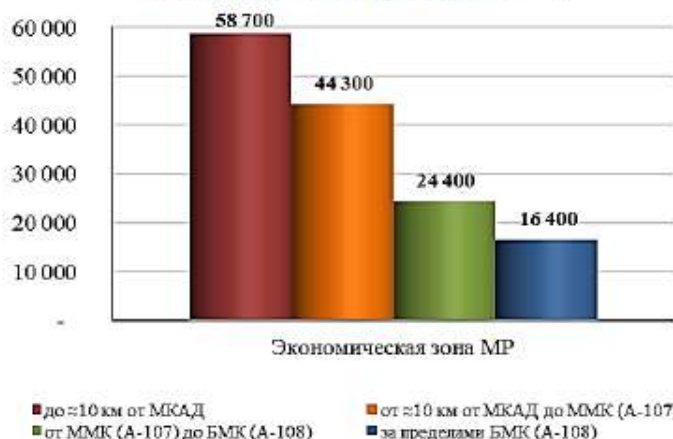
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	57 800	45 100	26 000	19 900
Северо-восток	56 700	40 400	26 700	-
Восток	60 500	31 900	16 900	13 400
Юго-восток	51 000	38 400	15 600	15 800
Юг	50 500	49 600	26 400	16 100
Юго-запад	69 000	55 600	29 800	18 600
Запад	66 200	44 600	26 400	14 600
Северо-запад	57 800	48 900	27 300	-
Среднее значение по ЭЗ	58 700	44 300	24 400	16 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 20

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 31

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	58 700	44 300	24 400	16 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,53%	-44,92%	-32,79%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,53%	-58,43%	-72,06%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 72,06% 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	19 200	13 100	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200	3 000	12 000	8 800
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 200	11 600	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800	2 600	11 500	7 400
	Восток	до ≈12 км	4 200	17 500	10 900	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300	2 200	11 000	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 400	12 000	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200	2 800	10 200	7 300
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 900	13 600	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000	2 900	12 600	8 300
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 500	17 800	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000	2 800	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 400	16 500	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800	3 000	12 000	8 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 300	16 600	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900	3 000	12 000	8 000
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 100	4 000	30 000	13 000	1 600	11 600	7 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	16 200	10 500	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400	1 800	9 600	6 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 500	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600	1 300	8 200	5 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	16 000	9 400	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900	1 400	8 200	4 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 400	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800	1 800	9 100	6 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 100	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300	2 000	9 800	6 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 600	16 300	9 900	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400	2 000	10 000	6 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 600	12 900	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100	1 800	11 000	7 500
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	9 100	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500	1 200	6 900	3 200
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 200	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100	1 200	7 200	4 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	8 200	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000	1 200	6 400	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	7 600	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600	1 000	6 600	2 800
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	15 000	9 500	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000	1 000	7 200	3 100
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	9 500	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500	1 200	7 500	3 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 300	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200	700	8 400	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	9 000	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700	700	10 800	5 000

**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.	3 600	12 000	7 100	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200	600	6 000	2 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 900	6 900	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900	700	4 000	2 000
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 300	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400	600	5 800	2 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	8 400	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000	9 700	600	6 000	3 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 800	3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900	700	5 600	2 900
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	11 900	7 100	3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Москвы

325 тыс. кв. м. IV кв.

2022: 727 тыс. кв. м.

Новое строительство

1 Не опять, а снова: площади уходят, а ставки повышаются

Антон Алябьев, Старший директор, Отдел складской и индустриальной недвижимости:

«I квартал выдался очень активным, что вообще нетипично для нашего рынка. В целом, мы сейчас наблюдаем ситуацию, похожую на ту, что была в постпандемный период – отложенный ввиду ограничений спрос впоследствии был с лихвой компенсирован и доходил до рекордных значений. При этом рынок вновь возвращается к сильному дефициту предложения, и ждать изменения этой ситуации в этом году точно не приходится. Это, конечно, не может не сказаться на ставках аренды: начавшийся уже в I квартале их рост продолжится и далее».

Динамика и прогноз основных показателей рынка



2 Предложение

325 тыс. кв. м было построено в I квартале 2023 года. Это в 2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. В основном, новое предложение этого квартала сформировали объекты, строительство которых было начато в конце 2021 года или в начале 2022 года.

При этом к моменту завершения строительства свободными оставались **54% новых площадей** – максимальное значение с середины 2018 года, при том что последние годы на доступное предложение в структуре нового строительства приходилось не более пятой части. Впрочем, такой рост показателя объясняется вводом в эксплуатацию одного крупного спекулятивного проекта – РНК Парк МКАД-М4 (129 тыс. кв. м), который не маркировался практически до ввода в эксплуатацию и сформировал 40% всего нового предложения этого квартала. На сегодняшний день это крупнейший комплекс, расположенный в районе МКАД. Без учёта этого объекта, доля свободных площадей в новых комплексах не превышала бы 23% (46 тыс. кв. м).

Девелоперская активность на рынке сохраняется. По нашим оценкам, **годовой объём нового строительства составит 1,2 млн кв. м.** На текущий момент только 36% площадей (323 тыс. кв. м) в строящихся зданиях остаются доступными для аренды или покупки. При этом, учитывая происходящее сокращение предложения в существующих комплексах ввиду высокой активности спроса, ожидается, что к моменту строительной готовности новых объектов доля доступных площадей в них существенно сократится.

Наибольший прирост во II-IV кварталах ожидается на Ленинградском, Симферопольском и Горьковском направлениях, где суммарно будет построено ещё более 500 тыс. кв. м. Однако заметим, что и на этих, и на ряде других направлений **половину строящегося объёма формируют единичные крупные объекты,** уже законтрактованные и возводимые под конкретного клиента.

Структура нового предложения в I кв. 2023 г.



Динамика строительства, тыс. кв. м

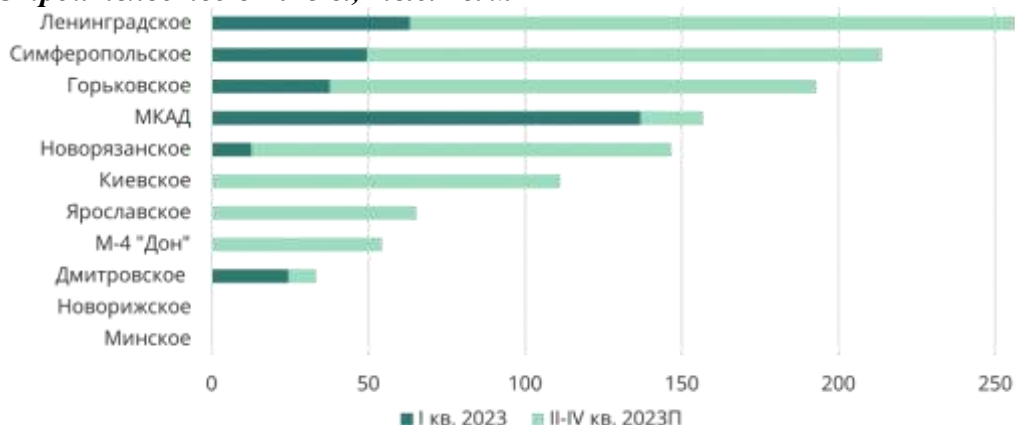


В этом году мы ожидаем рост числа и объёмов сделок по типу **built-to-suit** («строительство под клиента») относительно 2022 года (тогда их доля в структуре сделок составила всего 22%), реализация которых будет существенно ограничивать возможности спекулятивного девелопмента ввиду загрузки ключевых игроков рынка в этом и следующем году.

При этом есть ряд спекулятивных проектов, строительство которых может стартовать в ближайшие месяцы. На текущий момент объём таких проектов может быть оценён в 300 тыс. кв. м. При этом речь идёт как о строительстве новых корпусов в рамках действующих логистических комплексов, так и запуске новых парков. Однако, учитывая среднюю продолжительность строительства складского здания, их готовность можно ожидать только в I-II кварталах 2024 года. Более того, вероятно, что часть этого объёма будет законтрактована до окончания строительства, особенно при переходе в стадию высокой строительной готовности.

Важным явлением текущего состояния рынка является интерес к складскому сегменту жилых девелоперов. Их потенциальный выход на рынок может привести к всплеску предложения, в том числе спекулятивного, в ближайшие годы на отдельных субрынках – прежде всего, на Киевском и Калужском направлениях. При этом ввиду того, что для жилых застройщиков логистический бизнес не является профильным, такие проекты могут быть реализованы при партнёрстве с профессиональными складскими девелоперами.

Строительство в 2023 г., тыс. кв. м



3 Спрос

531 тыс. кв. м составила общая площадь сделок, совершённых в I кв. 2023 г. Это треть от суммарного показателя спроса за весь 2022 год. Три последних квартала на складском рынке «закрывается» по 0.5 млн кв. м сделок. Причины такой высокой активности различны: одни компании продолжают реализовывать планы по дальнейшему развитию после паузы в первой половине прошлого года, некоторым требуются большие запасы товаров ввиду перестройки логистики и др.

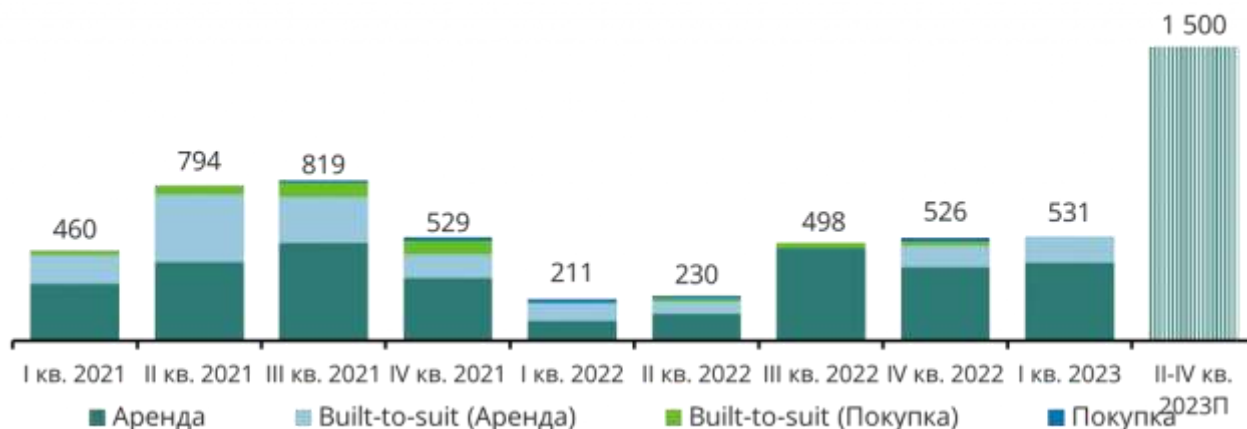
Спрос в прошедшем квартале в основном был сформирован арендой готовых объектов – 63% суммарного показателя за этот период. Тем не менее, в следующих кварталах число таких сделок будет сокращаться ввиду дефицита площадей в существующих зданиях, вновь уступая место предварительным договорам аренды и строительству «под клиента» (build-to-suit), особенно в случае крупных запросов. При этом сдерживающим фактором для сделок формата build-to-suit является по-прежнему ограниченный горизонт планирования из-за общей неопределённости, сложностей с точной оценкой потребности в площадях в будущем и т.д.

По нашим прогнозам, годовой объём сделок достигнет 2 млн кв. м. Это станет вторым историческим значением в истории рынка (рекорд принадлежит 2021 году – 2,6 млн кв. м). Сейчас на складском рынке присутствуют запросы как на площади небольшого (5-10 тыс. кв. м) и среднего размера (20-30 тыс. кв. м), так и на крупные build-to-suit проекты. Спрос исходит абсолютно от всех типов компаний, при этом наибольшую активность, как и прежде, демонстрирует онлайн ритейл.

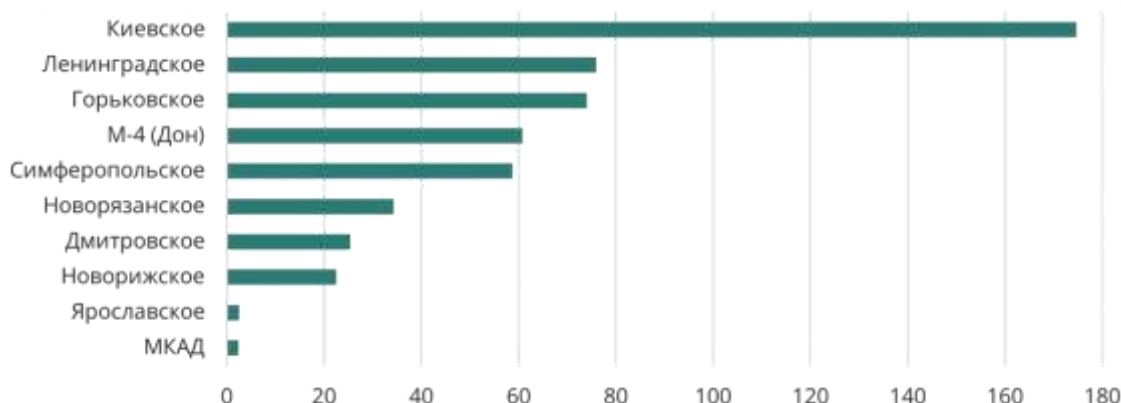
Крупнейшие сделки I кв. 2023 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Комплекс
Ozon*	134 849	Build-to-suit (аренда)	Ватутинки
Объединенные Кондитеры	37 000	Аренда	PNK Парк Валищево
Wildberries	31 885	Аренда	Атлант Парк
Русский Свет	31 839	Аренда	Южные Врата

Сделки, тыс. кв. м



Структура сделок в I кв. 2023 г. по шоссе, тыс. кв. м



4 Свободные площади

По итогам I квартала 2023 г. доля свободных площадей опустилась до 1,7%, с учётом предложения по субаренде. Так, всего 304 тыс. кв. м были свободны и доступны к заезду. Такое сокращение было связано с занятием площадей, а также со снятием с рынка нескольких крупных блоков. Таким образом, рынок вновь вернулся к состоянию сильного дефицита свободных площадей.

Нехватка площадей характерна для всех субрынков, за исключением зоны МКАД, где, впрочем, 93% всего доступного объёма формирует недавно построенный РНК Парк МКАД-М4.

Особенно остро ощущается дефицит крупных блоков – к концу квартала свободными были всего пять блоков площадью более 20 тыс. кв. м, включая субарендные предложения. При этом ожидать кардинального изменения сложившейся ситуации не приходится: и вторичный рынок, и новое строительство пока также не могут предложить большого объёма площадей такого размера с доступом в этом году. В связи с этим тем более востребованным остаётся так называемое «скрытое предложение», т.е. площади, где возможна ротация арендатора. При этом если в прошлом году девелоперы активно предлагали подобные опции (в том числе ввиду ухода международных игроков), то в настоящее время объёмы такого предложения существенно сократились (причины различны – были найдены новые арендаторы, пересогласованы условия, исчезла потребность ротации и т.д.) и всего не превышают 100 тыс. кв. м.

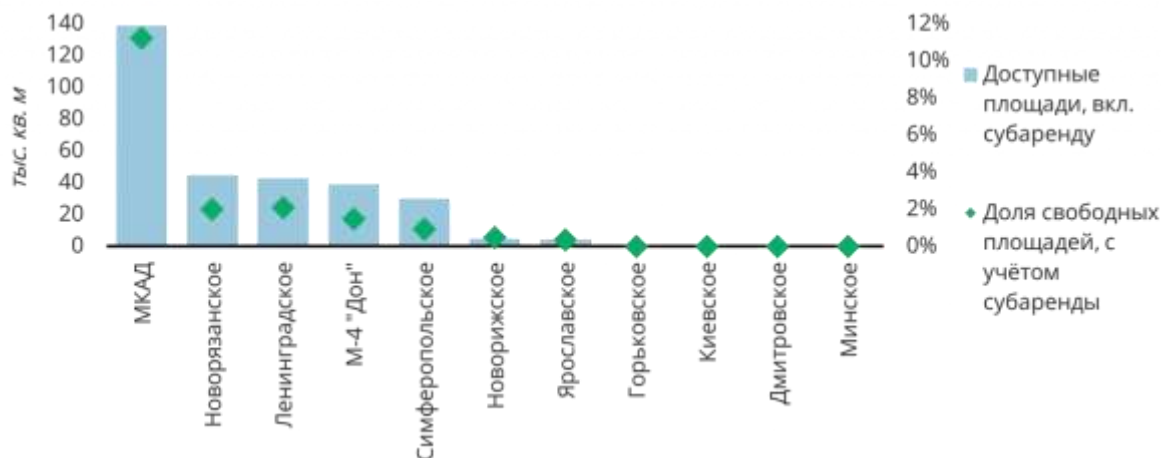
В целом, вновь возникшая ситуация нехватки свободных площадей при высоком спросе, сохраняющем потенциал роста, может привести к конкуренции между арендаторами, в первую очередь, за крупные блоки, что, в свою очередь, станет фактором роста ставок.

Мы ожидаем, что к концу года дефицит свободных площадей ещё более усилится: их доля в общем предложении составит 1,2% (234 тыс. кв. м).

Динамика и структура объёма доступных площадей, на конец периода



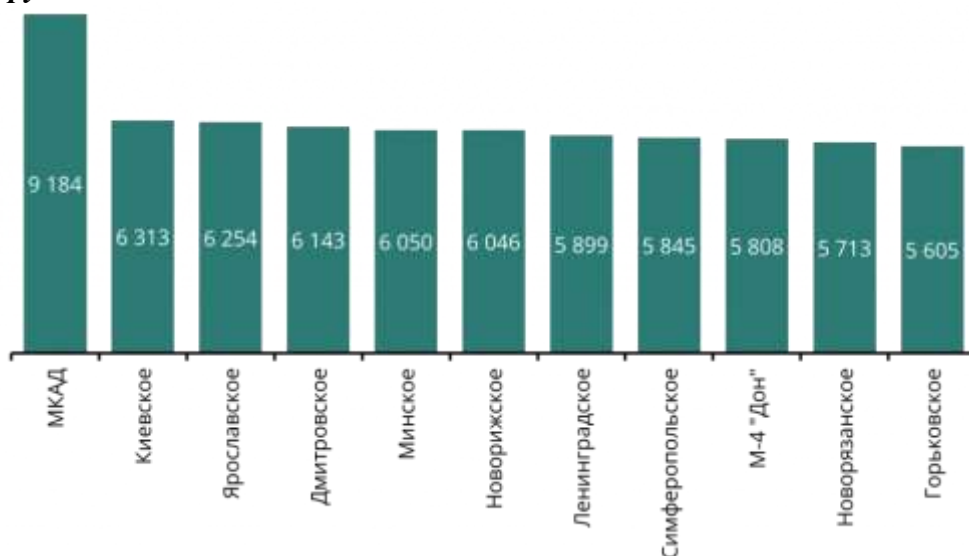
Свободные площади по шоссе в I кв. 2023 г., с учётом предложений по субаренде, % от общей площади существующих объектов на том или ином шоссе



Коммерческие условия

На фоне дефицита доступного предложения при высоком спросе наметилась тенденция к увеличению ставок аренды. По итогам I квартала 2023 г. средневзвешенная базовая ставка аренды в готовых помещениях выросла до 5 842 руб. за кв. м в год, в строящихся зданиях — до 6 007 руб. за кв. м в год. В то же время продолжается сокращение разрыва между ставками на строящиеся и действующие объекты: последние растут более высокими темпами, догоняя условия по новым зданиям.

Базовые ставки аренды по шоссе в I кв. 2023 г., готовые и строящиеся здания, в пределах ЦКАД, руб./кв. м/год



При этом усиливающийся дефицит свободных площадей на фоне высокого спроса на складские помещения будет оставаться драйвером роста ставок аренды в течение года. В первую очередь, это может отразиться на условиях аренды крупных блоков в действующих зданиях или находящихся в стадии высокой строительной готовности, остающихся на рынке в крайне ограниченном количестве. Не исключено, что мы увидим ситуацию, когда ставки по аренде готовых помещений будут превышать ставки на объекты в стадии строительства и новые проекты, в том числе build-to-suit.

Динамика базовой ставки аренды в Московском регионе, руб./кв. м/год



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/skladskaya-nedvizhimost-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2023?ysclid=lhzu1vt5rf611602241>

Анализ ценообразующих факторов

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

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

2. **Специализированные 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 высококлассные складские объекты	11,2%	10,4%	12,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	10,5%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	9,5%	11,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,6%	12,3%

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

Таблица 53

Информационное агентство	Значение	Источник	Дата
Россия (Knight Frank)	10%-11%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf	Итоги 2020 года
Россия (Портал СтатРиелт)	14% (складские помещения) 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

https://www.domofond.ru/proizvoda-kommercheskay-nedvizhimost-rodiki-c5483?BusinessTypes=Production%2CWarehouse



48 000 000 Р
16 000 Р за м²

Подполье 1.1 м

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 Эмгер, 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, канализацией, вентиляцией, кондиционированием.

В избранное

2 месяца назад



62 001 600 Р
24 000 Р за м²

Подполье 1.4 м

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 602.5 кв.м. и офисные помещения 772.9 кв.м. Выходы на улицу 5 метров, 300 м²/часовая.

В избранное

Больше 2 лет назад



750 000 000 Р
62 500 Р за м²

Московская область, городской округ Подольск, деревня Новосело, территория Завода №3

Арт. 25675338

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



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. Продается современный производственно-складской корпус площадью 2400 м² (собственность) на земельном участке 200х100 м (собственность) в микрорайоне Подольском городском округе.

Алекс Найденовский - индивидуальность 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. Продается современный капитальный производственный корпус площадью 4500 м² на земельном участке 9.5 га. Корпус построен в 2013 году, имеет все необходимые коммуникации.

Алекс Найденовский - индивидуальность от собственников

В избранное

1 день назад



104 167 386 Р
33 780 Р за м²

Подполье 1.4 м

Московская область, Подольск, Большая Серпуховская улица, 43а88

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Останкино
business park

АРЕНДА ПРОДАЖА ОФИСОВ

1 минуты от метро

Гарантированное качество

Заказать звонок: 8 (495) 707-00-00

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, кондитерских и технических изделий.

Комплекс состоит из: производственно-складского здания 100х25 м, гараж 30х10 м

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
Пожалуйста активировать И

В избранное

около 1 года назад

346 500 000 Р
110 000 Р за м²

Кутузовская 3.5 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.

Пожалуйста активировать И

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
Пожалуйста активировать И "Параметры"

В избранное

около 1 года назад

<https://www.domofond.ru/prodazha-kommercheskay-nedvizhnost-podolsk-c34817?businessTypes=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 Кутыны, 85/3

Объект 1206

Без комиссии! Представитель, собственник!

Предлагается на продажу помещение по адресу: Московская область, г.о. Подольск, д. Кутыны, 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 автомобилей. Объект капитально застрахован (ОСАГО). Полный документ

 В избранное

7 нескоря 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, производство... | до 15 тыс. Р | Площадь | Ещё фильтры | От собственника | Адрес | Регион | Район | Найти

+7 915 780 31...

В избранное

Пожаловаться



Склад 19 000 м² за 170 млн. руб.

УСН - 8 947 руб. за м²

пос. Цементного завода

Московская область, Подольск, пос. Цементного завода, улица Суворова, 2

Продажа от собственника! Предлагается производственно-складской комплекс по адресу: «Подольск/Климовск, ул. Суворова 2». Земельный участок 190 соток, имеются капитальные постройки и быстровозводимые Мат. 1 млн. На территории комплекса арендуются автоперевозки. Пре...

+7 965 109 00...

В избранное

Пожаловаться



Склад 60 000 м² за 800 млн. руб.

Включая НДС 133333333 руб. - 13 333 руб. за м²

Подольск

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

«ЛОТ 178543» 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

Пожаловаться

Активация Windows
Чтобы активировать Windows "Параметры".

65

<https://www.domofond.ru/list/objekty-kompleksov-neprodavayemykh-s468786/typery-proizvodstvennykh-objektov>



162 000 000 Р
90 000 Р за м²

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

Продажа склада класса «В». Производственно-складские здания расположены на юге Москвы, в черте г. Подольска. В непосредственной близости к шоссе 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

Подольск 1,6 км
Московская область, Подольск, Большая Симферопольская улица, 63/64Б

Объем: 842
Без комиссии! Прямой представитель собственника!
Предлагается к продаже помещение по адресу: Московская область, Подольск, ул. Большая Симферопольская, 63/64Б. Общий площадью 1 173,9 м².
Помещение, расположенное непосредственно перед зданием №10/10Б

В избранное

Только для меня



800 000 000 Р
13 333 Р за м²

Кутузовское 4,7 км
Московская область, Подольск, улица Ленина, 1

Активация Windows
Чтобы активировать Windows "Параметры".

В избранное

6 месяцев назад



170 000 000 Р
12 143 Р за м²

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 собственности от Коммунального предприятия

В избранное

6 месяцев назад



175 000 000 Р
27 778 Р за м²

Московская область, Подольский округ Подольск, поселок Подольский заводских испытателей

Продажа производственно-складского комплекса, общей площадью 10 420 кв. м:
Первая очередь - 6340 кв. м. (близость 78%)
Вторая очередь - 4080 кв. м. (близость 58%)
Общая площадь территории: 2,1 Га.
Земельный участок 1/001/001/001/001

В избранное

более 2 месяцев назад



104 167 386 Р
33 780 Р за м²

Подольск 1,4 км
Московская область, Подольск, Большая Симферопольская 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

Склад, 1173.8 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 косметического ремонта). Есть возможность подведения электричества, воды и канализации. Возможна аренда под любой вид деятельности и т.д.

В избранное
около 1 года назад

250 000 Р
46 296 Р за м²

Склад, 5.4 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, ремонт и другие варианты использования.

5 000 000 Р
16 667 Р за м²

Склад, 300 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 пенобетон/штукатурка. Крыша улиткой. Полы бетонные. Отопление-котел. Возможна аренда, ремонт и другие варианты использования.

В избранное
почти 2 года назад

105 000 000 Р
38 889 Р за м²

Склад, 2700 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. Предлагаю производство/складской комплекс 3000 м2.

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника

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. Подойдет по телефону. Номер объекта: 1/555292/9849

+7 903 422 49...
В избранное
Пополнить

Показать телефон
Интератор

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

Подольск
Московская область, Подольск, Пляжный проезд, 12

Продается гараж с подвалом ПГСК "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
Интератор



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 нежиловой 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 - снижена 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

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, 400 м2-склад, 70м2-тепличный) 2010 года постройки, земельный участок 0,5 га в собственности, все городские центральные коммуникации - вода, канализация, газ. Электростанция 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, м. Подольск, Давыдовское шоссе, 37

Продается земельный участок в промышленной зоне со строениями в черте города (административное здание - 2-я площадка 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 подвалочный 2 остановки 5 шт. грузоподъемность 3000 кг. Пол: Бетонный с а...

+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, видеонабл...

+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, пожарна...

+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

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

АВЗ (Львовская) от СОБСТВЕННИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ: г.Подольск, заезд с А-107 (Бетонка), 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.

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

где $C3$ – стоимость замещения;

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

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.

$$И1984/1969=1,18$$

https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=78510&ysid=liwpx36cq957774907

Избранное: Вопросы экспертам Заказ документов Календарь бухгалтера Методики экспертов Вебинары

Развернуть Крупнее Распечатать Скачать В избранное

сельского 2 из 23

Приложение N 1. Индексы изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленно

бани	1,18	
ГЕОЛОГИЯ И РАЗВЕДКА НЕДР	1,17	1,22
СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО	1,18	1,205
мелиоративные мероприятия	1,19	
Производственное строительство в совхозах:		
животноводческие комплексы по производству продукции на промышленной основе и животноводческие помещения в совхозах	1,17	
птицефабрики и птицеводческие помещения в совхозах	1,18	
прочие объекты производственного строительства в совхозах	1,18	
Электрификация сельского хозяйства	1,18	
Предприятия и организации системы "Госкомсельхозтехника"	1,19	
Научно - исследовательские организации и экспериментальные базы	1,18	
Предприятия и организации системы Минплодоовощхоз СССР:	1,17	
тепличные комбинаты	1,18	
пленочные теплицы	1,17	
предприятия по переработке плодовоовощной продукции	1,18	
хранилища	1,16	

Активация Windows

$$И \text{ март-2021}/1984=10,755/0,04989=215,574$$

$$И/\text{март } 2022/2021=1,1324/1,0421=1,0867$$

$$Итек=2022/\text{март } 2022=1,1079/1,0611=1,044$$

$$Итек/1984=215,574*1,0867*1,044=244,572$$

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	8,7 до 600 куб. метров включительно $8,7*0,95=8,27$

			столбовые; стены — открытый железобетонный каркас; покрытие из сборных железобетонных конструкций; в остальном те же конструкции, что и в типе I. Группа капитальности II	
Силосная траншея	910	№ 2 табл.62 «Г»	Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и глиноплетневые. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню. Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем. Восстановительная стоимость 1 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб.	7,5
Силосная яма	870	№ 2 табл.62 «И»	Стены силосных траншей и ям 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 неустрашимым. 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 неустрашимого 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 трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
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 ВСН 53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

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

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 площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	35,00%

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и 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 неустранимый функциональный износ. Степень (градацию) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям можно представить следующим образом (в порядке возрастания):

Степень (градация) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям

Таблица 5

Архитектурно-строительные решения (планировка)	Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.) Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)
Конструктивные элементы	Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)
Строительные материалы	Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их 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 строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания	25-50
	Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены	50-75
	Некачественные строительные материалы, не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций	75-100
Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований	0-25
	Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания	25-50
	Качественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке	50-75
	Отсутствие отделки	75-100
Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта	0-25
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению	25-50
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы	50-75

	Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей	75-100
--	--	--------

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

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

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

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

Расчет функционального износа произведен на основании данных предоставленных заказчиком.

Расчет функционального износа

Таблица 8

Наименование	Арх.- строит. решения	Уд. вес	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	244,572	1	82,42%	47 837,77	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	244,572	1	95,22%	96 702,99	100 000
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	244,572	1	95,22%	140 527,51	140 000
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	244,572	1	82,51%	95 185,73	100 000

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	244,572	1	95,22%	177 206,93	180 000
---	----------	---	------	---	---	-------	---------	---	--------	------------	---------

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: 570 000 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	100 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	140 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	100 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	180 000
ИТОГО						570 000

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:

570 000

(Пятьсот семьдесят 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	100 000
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	140 000
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	100 000
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	180 000
ИТОГО					570 000

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 *

ОАО-ИСТ-17446, г. Москва, 125014, страница 8 14702

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 3/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953) Адрес регистрации: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

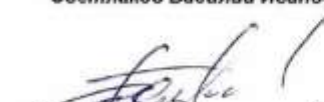
ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКиП ДБМР

 (Комарницкая М.И.)
М.П.
«24» марта 2023г.

Страхователь:

Светлаков Василий Иванович

 (Светлаков В.И.)
М.П.
«24» марта 2023г.



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 01.09.2017 г. ВЛ. ЗАКАЗЧИКА

 **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: Сеной 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



ПО ДОВЕРНОСТИ № 1-1-1-1-1
ОТ 01.01.2011 г. № 1-1-1-1-1



КОПИЯ
ВЕРНА


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

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

Дата выдачи: "11" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-370

Регистратор Демина Т. А.  (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 № 07-08-14/1

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-369

Регистратор Демина Т. А.

М.П. 

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-ИНВЕСТИЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	0,06727	0,06360	0,05984	0,06063	0,04517	0,04989	0,06691
01.01.1991	0,10889	0,10364	0,09699	0,09882	0,07306	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,193	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,310	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,067	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,490	3,169	3,427	3,235	3,504
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,265
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	5,874	5,016	5,151
2011 г.	6,386	5,411	5,993	6,212	7,536	5,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,503	7,297	8,454	6,073	7,194
2013 г.	8,871	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	9,067
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	9,990	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	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	9,179	10,457	10,476	11,632	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	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	9,360	10,608	10,635	11,768	10,565	11,082
2021 г.							
январь	11,749	9,415	10,644	10,670	11,794	10,624	11,125
февраль	11,777	9,437	10,652	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	11,880	9,501	10,720	10,752	11,862	10,729	11,215
июнь	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1984	0,06329	0,05982	0,05956	0,07056	0,05922	0,05985	0,05812
01.01.1991	0,10283	0,09762	0,09702	0,11442	0,09592	0,09766	0,09441
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	1,459	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,287	2,075	2,097
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,976	2,850	2,941
2006 г.	3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,661
2007 г.	4,327	4,015	3,658	4,353	4,162	3,991	4,321
2008 г.	5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115
2009 г.	5,780	5,064	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,097	5,073	5,539	5,208	5,444	5,037
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	5,466	5,940	5,208
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,465	6,789	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,689	6,556	8,055	8,340	8,642	7,529	8,581
2015 г.	8,615	7,028	8,059	8,614	8,408	7,763	8,272
2016 г.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 г.	11,001	8,018	9,909	11,150	9,678	9,414	9,353
1-й кв.	10,817	7,905	9,786	11,022	9,555	9,307	9,263
2-й кв.	10,949	7,985	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,096	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,393
4-й кв.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 г.							
январь	11,182	8,131	10,044	11,300	9,811	9,536	9,465
февраль	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
март	11,244	8,175	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506
1-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,274	8,194	10,124	11,384	9,881	9,600	9,527
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,621	9,548
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570

2

Строительно-монтажные работы

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

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

Дата введения счетов цены, период	Центральный федеральный округ						
	Волгоградская область	Воронежская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Нижегородская область
январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0054	1,0050	1,0033	1,0068	1,0060
Апрель 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0038	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0061	1,0063	1,0056	1,0050	1,0063	1,0074	1,0066
2 кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0196	1,0201	1,0187	1,0185	1,0134	1,0218	1,0208
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0304	1,0297	1,0266	1,0318	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0426	1,0418	1,0405	1,0358	1,0421	1,0427
3 кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0650
Июль 2021	1,0579	1,0583	1,0571	1,0565	1,0563	1,0571	1,0577
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0783	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 кв. 2021	1,0983	1,0987	1,0940	1,0855	1,0643	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0997	1,0995	1,0978	1,0944	1,0732	1,0958	1,0971
Ноябрь 2021	1,0977	1,0972	1,0978	1,0959	1,0738	1,0918	1,0960
Декабрь 2021	1,1101	1,1143	1,1104	1,1028	1,0735	1,1067	1,1156
1 кв. 2022 Прогноз	1,1272	1,1316	1,1277	1,1195	1,0947	1,1236	1,1331
Январь 2022	1,1207	1,1208	1,1190	1,1115	1,0865	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1236	1,1331
Март 2022	1,1300	1,1343	1,1303	1,1240	1,1028	1,1364	1,1420

Дата введения счетов цены, период	Центральный федеральный округ						
	Кировская область	Нижегородская область	Курганская область	Ленинградская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0062	1,0054	1,0061	1,0061	1,0056	1,0064	1,0054
Апрель 2021	1,0020	1,0019	1,0024	1,0026	1,0024	1,0022	1,0024
Февраль 2021	1,0050	1,0043	1,0051	1,0050	1,0048	1,0048	1,0046
Март 2021	1,0107	1,0098	1,0107	1,0107	1,0096	1,0097	1,0093
2 кв. 2021	1,0319	1,0324	1,0314	1,0317	1,0314	1,0318	1,0308
Апрель 2021	1,0206	1,0209	1,0208	1,0212	1,0202	1,0204	1,0197
Май 2021	1,0313	1,0318	1,0311	1,0313	1,0308	1,0312	1,0302
Июнь 2021	1,0426	1,0440	1,0422	1,0426	1,0433	1,0432	1,0424
3 кв. 2021	1,0648	1,0663	1,0640	1,0649	1,0665	1,0663	1,0660
Июль 2021	1,0534	1,0560	1,0527	1,0525	1,0540	1,0544	1,0534
Август 2021	1,0643	1,0676	1,0638	1,0643	1,0650	1,0659	1,0645
Сентябрь 2021	1,0767	1,0812	1,0758	1,0769	1,0780	1,0787	1,0771
4 кв. 2021	1,0919	1,0972	1,0905	1,0926	1,0964	1,0952	1,0937
Октябрь 2021	1,0806	1,0727	1,0807	1,0808	1,0738	1,0727	1,0722
Ноябрь 2021	1,0964	1,1028	1,0957	1,0972	1,1005	1,1005	1,0985
Декабрь 2021	1,1137	1,1152	1,1091	1,1118	1,1148	1,1126	1,1106
1 кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1296	1,1276
Январь 2022	1,1294	1,1238	1,1177	1,1202	1,1234	1,1211	1,1191
Февраль 2022	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1296	1,1277
Март 2022	1,1400	1,1413	1,1350	1,1376	1,1410	1,1385	1,1364

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС							
Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ямало-Ненецкая область
Январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9840	0,9843	0,9852	0,9845	0,9871	0,9814	0,9824
Октябрь 2021	0,9836	0,9847	0,9870	0,9853	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9885	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0461	1,0480	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0480	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0863	1,0789	1,0605	1,0741	1,0858
Апрель 2022	1,0782	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0856
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0656	1,0800	1,0928
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1058
4 кв. 2022 Прогноз	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1162
Октябрь 2022	1,1087	1,1148	1,1111	1,1006	1,0807	1,0985	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1079	1,1209

Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
Январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9804	0,9839	0,9832	0,9828	0,9835	0,9844	0,9848
Октябрь 2021	0,9568	0,9628	0,9617	0,9615	0,9632	0,9642	0,9655
Ноябрь 2021	0,9844	0,9889	0,9879	0,9870	0,9872	0,9890	0,9890
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0435	1,0469	1,0430	1,0443	1,0478	1,0471	1,0480
Январь 2022	1,0213	1,0228	1,0207	1,0215	1,0233	1,0227	1,0224
Февраль 2022	1,0432	1,0465	1,0426	1,0439	1,0475	1,0469	1,0457
Март 2022	1,0661	1,0714	1,0658	1,0676	1,0725	1,0716	1,0698
2 кв. 2022	1,0797	1,0864	1,0797	1,0810	1,0877	1,0861	1,0843
Апрель 2022	1,0731	1,0790	1,0728	1,0742	1,0801	1,0792	1,0772
Май 2022	1,0796	1,0866	1,0797	1,0808	1,0880	1,0862	1,0840
Июнь 2022	1,0864	1,0936	1,0857	1,0881	1,0951	1,0931	1,0917
3 кв. 2022	1,0959	1,1029	1,0956	1,0971	1,1043	1,1023	1,1007
Июль 2022	1,0911	1,0982	1,0911	1,0926	1,0996	1,0977	1,0962
Август 2022	1,0958	1,1029	1,0956	1,0971	1,1042	1,1023	1,1007
Сентябрь 2022	1,1007	1,1076	1,1001	1,1017	1,1089	1,1069	1,1052
4 кв. 2022 Прогноз	1,1103	1,1171	1,1092	1,1108	1,1182	1,1162	1,1143
Октябрь 2022	1,1055	1,1123	1,1047	1,1062	1,1136	1,1116	1,1097
Ноябрь 2022	1,1103	1,1170	1,1092	1,1108	1,1182	1,1162	1,1143
Декабрь 2022	1,1152	1,1218	1,1138	1,1154	1,1229	1,1209	1,1188

Строительные
монтажные
работы



Таблица 62. Траншеи и ямы силосные простейшего типа

Характеристика

Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластов), 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	10,8	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	29,2	31,5	18,8	20,2	22,4	13,9	10,1	4,12	33,8	50,1	35,2	

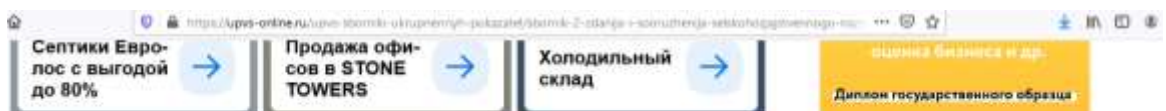


Таблица 60. Навозохранилища простейшего типа

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		4,90
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	12,1	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	10,9	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