



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

**Отчет №НП – 01/03-24  
ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**  
Московская область,  
Подольский район, Лаговское  
с/п,  
вбл. д. Валищево,  
МТФ Валищево.

**Дата оценки:  
01 марта 2024 года  
Дата составления отчета:  
01 марта 2024 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2024

### Сопроводительное письмо

01 марта 2024 г.  
г. Москва,  
г-ну Мамаеву А. А.

#### Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №807 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 марта 2024 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:	<p>1) <b>Навозохранилище 200 тонн</b>, 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;</p> <p>2) <b>Сенной склад</b>, 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;</p> <p>3) <b>Силосная траншея</b>, 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;</p> <p>4) <b>Силосная яма</b>, 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;</p> <p>5) <b>Навозохранилище 400 тонн</b>, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область,</p>
---	---

	Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37854;
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106549 от 11 сентября 2014 года</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года</li> <li>4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года</li> <li>5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года</li> </ol> <p>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</p>
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 №807 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	НП – 01/03-24
Дата оценки	01 марта 2024 года
Дата составления отчета	01 марта 2024 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого</p>

	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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена затратным подходом.

#### **Заявление о соответствии**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях 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:**

**580 000**

**(Пятьсот восемьдесят 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	50 000,00
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	180 000,00
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	100 000,00
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	150 000,00
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	100 000,00
ИТОГО					580 000

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 .....	75
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	75
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	75
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	77
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	80
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	96
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	98
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	100

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>1) <b>Навозохранилище 200 тонн</b>, 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;</p> <p>2) <b>Сенной склад</b>, 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;</p> <p>3) <b>Силосная траншея</b>, 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;</p> <p>4) <b>Силосная яма</b>, 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;</p> <p>5) <b>Навозохранилище 400 тонн</b>, 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;</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года</li> <li>4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106701 от 11 сентября 2014 года</li> <li>5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106702 от 11 сентября 2014 года</li> </ol> <p>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</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года</li> <li>4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106701 от 11 сентября 2014 года</li> <li>5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-</li> </ol>

	<p>АИ№106702 от 11 сентября 2014 года</p> <p>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:</p> <p>Общая долевая собственность на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. №50-50-27/201/2014-367</li> <li>2. №50-50-27/201/2014-368</li> <li>3. №50-50-27/201/2014-369</li> <li>4. №50-50-27/201/2014-370</li> <li>5. №50-50-27/201/2014-371</li> </ol>
Обладатель оцениваемых прав:	<p>владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	<p>Оценщику не известны</p>
Соблюдение требований законодательства России:	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>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</p>
Балансовая стоимость	<p>Сведения не предоставлены</p>
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	<p>01 марта 2024 года</p>
Дата проведения осмотра (особенности проведения)	<p>Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта</p>

осмотра) объекта оценки:	оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>
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:

<b>Состав оценщиков</b> 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
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	<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
<b>Страхование профессиональной деятельности</b>	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 ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 246/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2023 г. по 01 октября 2024 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 таких 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, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение 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**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
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)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

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

- СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
- СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО
- СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
- СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний
- СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
- СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости
- СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета
- СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.sroroo.ru](http://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:

<b>№</b>	<b>Кадастровый №</b>	<b>Ближайший населенный пункт</b>	<b>Свидетельство о государственной регистрации права</b>
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%
<b>Сенной склад</b>	
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%
<b>Силосная траншея</b>	
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%
<b>Силосная яма</b>	
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%
<b>Навозохранилище 400 тонн</b>	

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**

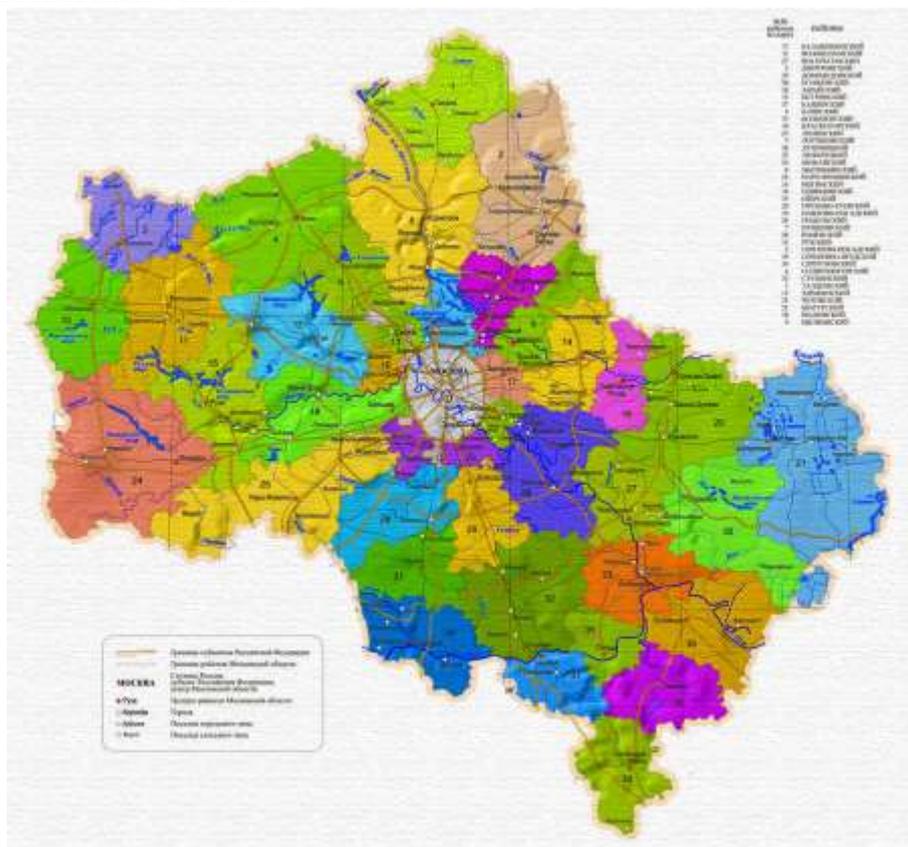
Местоположение представлено на схеме:



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 км<sup>2</sup>. 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 <sup>[1]</sup>	1959 <sup>[10]</sup>	1970 <sup>[11]</sup>	1979 <sup>[12]</sup>	1989 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[14]</sup>
70 799	↗226 714	↘146 190	↘98 926	↗108 926	↘78 078
2006 <sup>[15]</sup>	2009 <sup>[16]</sup>	2010 <sup>[17]</sup>	2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>
↘77 477	↗78 585	↗82 488	↗85 167	↘85 167	↘87 014
2014 <sup>[21]</sup>	2015 <sup>[1]</sup>				
↗37 238	↗37 416				

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км<sup>2</sup> [22], население — 10 852 [1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км<sup>2</sup> [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 км<sup>2</sup> [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 км<sup>2</sup> [22], население — 8178 [1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Воряпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

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

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

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

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

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

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

### Экономический обзор

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

#### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Итоги 2023 года

1. По первой оценке Росстата, рост **ВВП по итогам 2023 года** составил **+3,6%** г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на **+2,3%**. Рост экономики в 2023 году оказался **самым высоким за последнее десятилетие** (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. **Промышленное производство** по итогам 2023 года выросло на **+3,5%** г/г, а к уровню двухлетней давности – на **+4,2%**.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска **обрабатывающей промышленности**, который достиг **+7,5%** г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил **+7,8%**. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства **добывающей промышленности** по итогам 2023 года составила **-1,3%** г/г. К уровню двухлетней давности – **+0,2%**. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

*Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».*

3. **Объём строительных работ** в 2023 году вырос на **+7,9%** г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (**+7,5%** г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на **+16,0%**.

4. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в 2023 году практически не изменился (**-0,3%** г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг **+11,0%**.

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство **мяса** выросло на **+2,0%** г/г (к 2021 г. рост на **+5,1%**), **молока** – на **+2,5%** г/г (к 2021 г. рост на **+4,6%**), **яиц** – на **+1,2%** г/г (к 2021 г. рост на **+3,9%**).

5. В 2023 году **грузооборот транспорта** составил **-0,6%** г/г, к уровню двухлетней давности **-2,9%**. Но **без учёта трубопроводного транспорта** в прошедшем году **грузооборот** вырос на **+1,9%** г/г (к уровню 2021 г. рост на **+2,1%**), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года. 6. Начиная со 2 квартала 2023 года, **потребительская активность** населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала **уверенный рост**. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на **+6,0%** г/г выше уровня прошлого года (**+2,5%** к уровню 2021 г.).

**Оборот розничной торговли** по итогам 2023 года увеличился на **+6,4%** г/г в реальном выражении (**-0,5%** к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил **+9,5%** г/г, в продовольственном **+3,3%** г/г.

**Платные услуги населению** в 2023 году продемонстрировали рост на **+4,4%** г/г, а к уровню 2021 года увеличение на **+9,6%**. Наибольший рост показали курьерские услуги – **+37,2%** г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – **+18,1%** г/г, услуги в области культуры – **+15,6%** г/г, транспортные и туристские услуги – **+10,5%** г/г и **+9,0%** г/г соответственно.

**Оборот общественного питания** по итогам 2023 года увеличился на **+12,3%** г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило **+20,8%**.

7. **Инфляция** по итогам 2023 года составила **7,4%**. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до **7,27%** г/г.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил **+2,8%**, а в целом по промышленности – **+4,0%**.

**8. Рынок труда** в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. **Уровень безработицы** по итогам 2023 года составил **3,2%**. На конец года безработица была **3,0%** от рабочей силы, а на минимуме опускалась до **2,9%** (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (*по последней оперативной информации*) **номинальная заработная плата** увеличилась на **+13,8%** г/г и составила **70 969 рублей**, в **реальном выражении** рост на **+7,6%** г/г.

**Реальные денежные доходы** по итогам 2023 года выросли на **+4,6%** г/г. **Реальные располагаемые доходы** росли быстрее – **+5,4%** г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли **оплата труда наёмных работников** +4,2 п.п. (**+7,3% г/г в реальном выражении**) и **доходы от предпринимательской деятельности** +1,4 п.п. (**+24,1% г/г**). Положительный вклад также за счёт **социальных выплат** +0,4 п.п. (**+1,8% г/г**). При этом **доходы от собственности** внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (**-40,7% г/г**).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП</b>	3,8	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,9	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,8	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-6,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 <sup>1</sup>	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	6,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
<b>Инфляция</b>														
<b>Индекс потребительских цен</b>	7,4	7,2	7,4 (7,3) <sup>2</sup>	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,8	20,4	24,8	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	18,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 <sup>1</sup>	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	70 969 <sup>1</sup>	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 <sup>2</sup>	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,8	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7 <sup>4</sup>	5,0 <sup>4</sup>	2,0 <sup>4</sup>	-0,6 <sup>4</sup>	1,1 <sup>4</sup>	-3,6 <sup>4</sup>	-1,8 <sup>4</sup>	2,0 <sup>4</sup>	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 <sup>4</sup>	5,2 <sup>4</sup>	4,4 <sup>4</sup>	-1,0 <sup>4</sup>	-0,1 <sup>4</sup>	-4,2 <sup>4</sup>	-0,7 <sup>4</sup>	1,4 <sup>4</sup>	3,3
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,6	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,8	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,8	-19,8	-17,5	-18,8	-23,2	-20,8	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,8	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение данных за 2022 г.

<sup>2</sup> В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.

<sup>3</sup> Январь-ноябрь 2023 г.

<sup>4</sup> Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6	2,3
лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8	3,6

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>химический комплекс</b>	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7	9,3
<b>металлургический комплекс</b>	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производства	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4	4,3
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	84,7	92,7	90,8	90,6	94,1	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

## О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Итоги 2023 года

**1. Промышленное производство** по итогам 2023 г. выросло на **+3,5% г/г**, а к уровню двухлетней давности – на **+4,1%**. Это **один из самых высоких результатов за последнее десятилетие** (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только **успешное завершение адаптации** предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и **наличие ресурсов для дальнейшего развития**.

**2.** Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска **обрабатывающей промышленности**, который достиг **+7,5% г/г**, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил **+7,8%**. При этом **«закрыли» год в плюсе практически все отрасли**.

Более высокими темпами росли **отрасли, ориентированные на внутренний спрос** – по итогам 2023 г. они показали рост на **+9,2% г/г**. Однако **экспортно ориентированные отрасли** также показывали положительные темпы – прирост выпуска на **+3,2% г/г**.

**3.** В отраслевом плане **итоги 2023 г.** следующие.

**3.1.** Так, **машиностроительный комплекс** показал рекордные темпы в **+21,1% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. **+3,4 п.п.**). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – **+14,3%**.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+32,8% г/г**), **прочих транспортных средств** (**+25,5% г/г**), **электрооборудования** (**+19,0% г/г**), **автопроизводство** (**+13,6% г/г**), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (**+4,5% г/г**).

**3.2.** Динамика **металлургического комплекса** в 2023 г. составила **+9,3% г/г**, а к уровню 2021 г. **+12,7%** (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. **+1,9 п.п.**). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

**3.3.** По итогам года рост **химической промышленности** составил **+5,0% г/г**, к уровню 2021 г. – **+4,7%** (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. **+0,5 п.п.**). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства **химических веществ и продуктов** (**+4,6% г/г**).

**3.4.** **Нефтеперерабатывающий комплекс** по итогам 2023 г. продемонстрировал рост **+2,6% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. **+0,6 п.п.**). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на **+2,2%**.

**3.5.** Высокие темпы роста по итогам года показала **пищевая промышленность** – **+4,6% г/г**. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (**+0,7 п.п.**). Производство **пищевых продуктов** – **+5,9% г/г**, **напитков** – **+1,4% г/г**. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило **+6,3%**. Отдельно стоит отметить,

что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства **добывающая промышленность** по итогам 2023 г. составила **-1,3%** г/г. К уровню двухлетней давности **околонулевая динамика**. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в **добыче угля (+1,1% г/г)** и **предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г)**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	3,6	4,1	2,7	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-1,3	-0,7	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,8	7,8	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	2,8	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	..	..	..	..	..	..	..	..	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-0,8	6,3	3,7	3,1	-8,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	7,5	7,0	5,1	6,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,6	6,3	7,4
<b>пищевая промышленность</b>	4,6	3,1	1,9	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,8	6,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	5,2	10,2	9,3	-8,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство ювелирных изделий и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	8,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
<b>химический комплекс</b>	5,0	9,4	7,3	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	11,7	15,8	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	16,3	13,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>производство прочей неметаллической минеральной продукции</b>	2,6	5,2	3,3	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
<b>металлургический комплекс</b>	9,3	6,5	2,8	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,6	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
золотые металлургические изделия	27,8	29,3	13,1	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	21,1	20,4	9,5	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	38,9	31,4	42,7	36,6	18,6	9,3	7,1	7,6	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	8,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,1	41,0	46,3	52,3	-39,6	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
<b>прочие производства</b>	6,6	7,7	9,1	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,8	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие золотые изделия	8,1	9,3	2,0	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	0,2	0,6	1,6	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-2,5	2,7	6,4	3,0	3,5	3,4	-1,7	-8,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 23 по 29 января 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году темпы снизились до 7,24% г/г.

В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,20%, на остальные продукты питания цены снизились на 0,01%.

На непродовольственные товары на отчетной неделе околонулевой рост цен на 0,03%.

В секторе услуг<sup>1</sup> инфляция составила 0,35% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

#### Потребительская инфляция с 23 по 29 января

1. За неделю с 23 по 29 января 2024 г. рост потребительских цен составил 0,16%, год к году – 7,24% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,23%. На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,20%. На остальные продукты питания цены снизились на 0,01%. Продолжили дешеветь яйца, свинина и мясо кур, замедлился рост цен на молочную и масложировую продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров околонулевой рост цен на 0,03%. Продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,23%), умеренными темпами выросли цены на легковые автомобили (0,05%), строительные материалы (0,05%), одежду (0,06%) и обувь (0,02%). На бензин околонулевой рост цен (0,03%), на дизель цены снизились (-0,07%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 0,35% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (4,67%). На услуги санаториев рост цен замедлился.

#### Мировые рынки

5. В период с 23 по 29 января на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,9% (+1,7% неделей ранее). В годовом выражении в январе котировки на продовольственные товары снизились на 9,5% г/г. Сократились котировки на пшеницу в США (-0,5%) и Франции (-1,9%), кукурузу (-1,5%), сахар-сырец (-0,9%) и белый сахар (-1,1%), а также соевое масло (-5,5%) после роста на прошлой неделе. Продолжили снижаться цены на соевые бобы (-3,7%). Увеличилась стоимость свинины (+2,7%) после стабилизации неделей ранее. Продолжился рост цен на пальмовое масло (+3,6%) и говядину (+3,3%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 0,5% (+2,1% неделей ранее) за счет увеличения стоимости азотных удобрений (+1,0%).

За последние две недели котировки на смешанные удобрения не изменились. В годовом выражении в январе удобрения подешевели на 12,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика изменения цен отсутствует. Цены варьировались в диапазоне от -0,6% до +3,5% (от -0,7% до +2,0% неделей ранее). Сохранился рост цен на железную руду (+3,5%).

Продолжили снижаться котировки на металлический прокат (-0,6%). Цены на металлолом и арматуру стабилизировались. В годовом выражении в январе цены на черные металлы сократились на 2,7% г/г.

8. На рынке цветных металлов котировки выросли на 1,4% (-1,2% неделей ранее) за счет увеличения цен на алюминий (+1,6%), медь (+1,8%) и никель (+0,8%). В годовом выражении в январе цветные металлы подешевели на 20,1% г/г.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 23 ПО 29 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 29 января				2023 год	
	г/г	с начала месяца	23-29 января	16-22 января	декабрь (м/м)	январь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>7,24</b>	<b>0,62</b>	<b>0,16</b>	<b>0,07</b>	<b>0,73</b>	<b>0,84</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>8,23</b>	<b>1,30</b>	<b>0,23</b>	<b>0,11</b>	<b>1,49</b>	<b>1,32</b>
- без плодоовощной продукции	6,30	0,21	-0,01	-0,04	0,85	0,06
- плодоовощная продукция	23,88	10,33	1,20	0,87	6,08	11,38
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>6,04</b>	<b>0,28</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>	<b>0,42</b>	<b>0,21</b>
- без бензина	5,80	0,24	0,03	0,02	0,47	0,24
- бензин автомобильный	7,81	0,54	0,03	0,04	0,03	0,00
<b>Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)</b>	<b>5,16</b>	<b>0,17</b>	<b>0,35</b>	<b>0,12</b>	<b>0,40</b>	<b>1,02</b>
	с начала месяца		23-29 января	16-22 января	декабрь (м/м)	январь (м/м)
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>						
<b>Мясо и птица</b>						
Баранина	2,52		0,90	0,41	0,75	0,46
Говядина	1,18		0,52	0,24	0,85	0,20
Свинина	-0,75		-0,26	-0,30	-0,01	0,10
Куры	-2,69		-0,52	-0,81	-1,90	-0,58
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>						
Мука	1,09		0,10	0,22	0,52	0,00
Рис	0,84		0,37	0,11	0,80	-1,35
Хлеб	0,72		0,21	0,19	0,75	0,02
Пшено	-0,68		0,00	0,08	-1,20	-1,08
Крупа гречневая	-1,07		-0,33	-0,22	-1,12	-4,57
<b>Прочие продовольственные товары</b>						
Масло сливочное	1,88		0,54	0,48	1,57	0,28
Соль	1,80		0,20	0,41	1,01	0,20
Рыба	1,36		0,25	0,26	1,26	0,49
Молоко	0,96		0,21	0,18	0,67	-0,15
Вермишель	0,58		0,36	0,13	1,47	-0,38
Масло подсолнечное	0,22		-0,35	0,27	-0,10	-0,35
Чай	-0,12		0,00	0,54	-0,26	-0,33
Сахар	-0,44		0,03	-0,17	-2,96	-1,54
Яйца	-1,86		-1,03	-1,41	18,17	-0,39
<b>Детское питание</b>						
Консервы мясные	1,28		0,09	0,29	0,70	-0,01
Консервы фруктово-ягодные	1,00		-0,06	0,04	0,83	0,80
Консервы овощные	0,77		-0,02	0,07	0,69	0,57
Смеси сухие молочные	0,67		0,07	0,21	0,44	0,86
<b>Фруктово-ягодная продукция</b>						
Огурцы	20,96		2,57	0,98	40,43	34,28
Капуста	15,99		3,26	2,75	4,82	7,49
Томаты	11,16		-0,32	-0,37	5,45	22,29
Морковь	9,44		1,37	1,93	2,75	16,34
Картофель	8,72		0,99	0,13	1,65	6,29
Лук	7,67		1,14	1,08	3,03	25,71
Яблоки	4,47		0,98	1,01	3,09	4,67
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>						
Медикаменты	1,97		0,35	0,63	1,04	0,85
Бензин	0,54		0,03	0,04	0,03	0,00
Строительные материалы	0,27		0,05	-0,02	0,28	-0,32
Автомобиль иностранный	0,25		0,13	0,01	-0,34	-0,17
Автомобиль отечественный	0,06		0,00	0,00	1,60	-0,15
<b>Отдельные услуги</b>						
Бытовые	1,14		0,31	0,18	0,68	0,67
Регулируемые	-0,08		0,03	0,02	0,16	1,82
Туристические	-1,13		2,24	0,25	1,17	-4,25

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 23 ПО 29 ЯНВАРЯ

	2023-2024 гг.									23/22
	с начала месяца	29.01.2024	23.01.2024	23-29 янв	16-22 янв	январь (с нач. года)	январь (o/a)	январь (m/m)	декабрь (m/m)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	218	219	-0,5	2,5	-5,5	-19,6	-2,9	7,3	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-5,7	232	236	-1,9	1,1	-5,7	-24,3	-1,9	-1,4	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-6,7	173	176	-1,5	0,5	-6,7	-32,7	-3,8	-1,8	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	11,1	662	670	-1,1	2,9	11,1	16,2	1,1	-15,4	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	14,3	519	524	-0,9	4,4	14,3	12,3	0,8	-18,7	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,7	439	455	-3,7	-0,2	-7,7	-18,7	-6,1	-2,8	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1004	1063	-5,5	1,9	-5,5	-23,8	-4,5	-2,4	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-7,3	454	475	-4,4	1,1	-7,3	-25,3	-4,9	-3,1	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам С/Ф Малайзия/Индонезия), долл./т	7,5	1005	970	3,6	3,4	7,5	-5,5	0,2	0,8	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	7,0	5261	5093	3,3	1,1	7,0	26,4	4,5	-4,1	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	10,8	1660	1616	2,7	0,2	10,8	-9,8	3,0	-1,8	-17,1
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,5	-
y/y	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,1	-13,7
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,3	580	580	0,0	0,0	0,3	-6,5	1,8	7,2	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	11,5	355	351	1,0	4,2	11,5	-17,9	5,1	-3,9	-44,5
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Далея), долл./т	1,2	139	134	3,5	2,0	1,2	7,9	0,6	2,0	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	3,7	421	420	0,2	0,0	3,7	1,1	-0,9	10,2	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	1,4	609	610	-0,2	1,1	1,4	-12,4	0,0	6,2	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-1,1	570	573	-0,6	-0,7	-1,1	-7,2	1,5	2,8	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-5,0	2265	2228	1,6	-2,5	-5,0	-11,2	-0,2	0,6	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	0,0	8558	8405	1,8	-0,1	0,0	-6,5	-1,0	3,0	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	-1,0	16439	16306	0,8	-0,9	-1,0	-42,5	-2,1	-3,0	-17,3

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства,

обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных **федеральных программ** развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, 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.

#### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **27%** больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных

изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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 и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, 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.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой 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).

2. 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, девальвации** и высокой **вероятности дефолта США** и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых

экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт*

**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 Московской области  
за январь-декабрь 2023 года**

	<b>Фактически</b>	<b>К соответствующему периоду предыдущего года, %</b>
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>		
декабрь 2023 года в % к ноябрю 2023 года	107,6	x
январь-декабрь 2023 года в % к январю-декабрю 2022 года	113,7	x
Оборот организаций, миллионов рублей	21 559 322,8	116,6 <sup>2</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	23 198,2	128,0 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	4 979 368,5	123,3 <sup>2</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	394 400,9	112,5 <sup>2</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	169 895,3	127,7 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	305,8	94,7
молоко, тыс. тонн	711,6	97,2
яйца, миллионов штук	185,6	117,6
Индекс потребительских цен и тарифов		

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Темп роста в фактических ценах.

на товары и услуги населению:		
декабрь 2023 года в % к ноябрю 2023 года	100,27	x
декабрь 2023 года в % к декабрю 2022 года	107,28	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за ноябрь 2023 года, рублей	86 102,9	119,1
ноябрь 2023 года в % к октябрю 2023 года	100,2	x
январь-ноябрь 2023 года	79 935,6	116,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2023 года, рублей	97 296,5	123,4
ноябрь 2023 года в % к октябрю 2023 года	100,4	x
январь-ноябрь 2023 года	90 362,2	118,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2023 года, рублей	6 090,53	101,663
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2023 года, человек	9 711	96,51
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2023 года, в процентах	0,2	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	13 375,3	129,7
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за декабрь 2023 года, миллионов пассажиро-километров	780,6	109,3
за январь-декабрь 2023 года	9 034,4	107,8
декабрь 2023 года в % к ноябрю 2023 года	98,0	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2024 года, тысяч рублей	417,0	6,71
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2023 года	3 766 095,5	108,04
за декабрь 2023 года	368 432,6	112,91,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2023 года	10 990 759,7	110,02
за декабрь 2023 года	1 152 483,6	114,51,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2024 года		
миллионов рублей	331 619,9	96,81,2
уровень запасов, дней торговли	43	82,71
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2023 года	185 931,0	117,32
за декабрь 2023 года	17 609,2	101,11,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		

<sup>3</sup> К предыдущему месяцу.

<sup>4</sup> В сопоставимых ценах.

за январь-декабрь 2023 года	830 593,6	101,02
за декабрь 2023 года	77 913,2	106,51,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	680 387,8	90,02
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>5</sup>	12 485,7	88,6
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
профессиональные образовательные организации, кв. м учебно-лабораторных зданий	2 371,8	-
образовательные организации высшего образования, кв. м учебно-лабораторных зданий	12 612,0	-
дошкольные образовательные организации, мест	10 599	147,2
общеобразовательные организации, ученических мест	24 635	123,6
медицинский центр, кв. м	17 213,2	-
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	2 539	143,6
из них:		
детские поликлиники, посещений в смену	180	-
санатории, коек	60	15,1
учреждения культуры клубного типа, мест	248	-
концертные и киноконцертные залы, мест	8 100	-
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	-
спортивные сооружения с искусственным льдом		
единиц	1	100,0
кв. м	4 828,0	99,6
плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.), кв. м	15 368,0	-
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	7	175,0
культовые сооружения, единиц	2	100,0
стадионы, мест	500	102,0
спортивные залы, кв. м	300,0	4,3
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2023 года, миллионов рублей в фактических ценах	1 409 213,7	128,1
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2023 года, миллионов рублей		
дебиторская	7 326 745,6	107,76

<sup>5</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>6</sup> К предыдущему месяцу.

кредиторская	7 950 146,2	107,82
в том числе просроченная	51 951,9	98,52
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	346 043,4	112,82
в том числе просроченная	1 568,7	105,12

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



## 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	45 700	188 700	111 100	45 700	272 200	142 000	48 600	272 200	138 400	27 800	91 800	62 200
	Северо-восток	до ≈10 км	35 600	161 800	102 700	36 400	305 000	135 100	36 400	280 000	131 700	17 100	101 900	58 900
	Восток	до ≈12 км	27 100	143 000	89 000	39 800	323 400	139 400	32 300	280 300	131 000	23 500	99 400	56 600
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 500	97 200	33 300	346 100	186 800	31 000	250 000	155 800	17 900	76 600	51 700
	Юг	до ≈10 км	28 900	175 200	116 800	42 200	350 000	162 000	45 300	295 200	151 800	17 100	121 100	55 400
	Юго-запад	до ≈15 км	47 000	196 900	138 300	55 400	353 800	235 700	50 000	291 600	194 600	18 800	121 900	72 400
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 700	110 800	42 900	341 500	176 000	46 200	275 000	163 500	35 600	111 100	71 000
Северо-запад	до ≈15 км	64 200	174 400	124 800	46 100	326 900	168 500	50 800	251 800	160 100	27 500	103 000	61 900	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	77 000	36 800	212 500	93 400	50 000	137 600	86 900	21 600	94 400	43 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	109 800	70 500	23 200	243 300	99 200	22 300	180 900	95 800	15 700	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	118 200	53 300	21 700	200 000	79 400	21 700	131 000	64 300	8 000	65 000	34 100
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 000	96 500	61 800	24 300	218 200	99 700	25 000	149 000	83 200	10 000	68 600	41 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 100	115 400	66 600	31 100	238 600	145 600	26 100	199 000	129 500	13 600	86 300	52 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	129 000	74 800	30 000	300 100	157 700	25 400	230 000	128 300	19 800	91 000	60 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	59 100	26 700	245 600	108 300	30 000	171 700	87 100	15 000	77 800	46 500
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	98 000	35 600	281 700	129 900	39 900	206 300	116 400	19 100	72 000	51 700	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	74 400	49 600	19 000	153 100	73 300	23 000	120 000	67 400	7 500	55 600	23 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	50 300	15 300	140 000	67 100	15 700	117 600	61 800	7 400	62 900	27 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 500	72 700	38 300	15 100	127 300	60 600	17 100	97 600	56 600	8 200	37 000	18 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	81 500	40 600	18 300	143 600	66 600	22 400	124 100	56 100	3 400	48 400	15 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	58 400	17 000	187 500	81 100	21 800	142 100	70 400	6 000	55 800	28 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	47 700	19 400	147 100	72 800	25 600	123 400	63 300	8 100	64 600	29 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	44 900	21 400	170 500	89 400	22 900	118 800	61 000	8 000	55 000	27 100
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 800	95 900	58 600	18 000	185 000	85 800	21 500	125 000	72 000	5 000	70 000	29 100	

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.	16 100	63 500	41 600	19 500	168 300	66 800	22 000	87 400	61 700	5 100	50 000	18 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	77 100	33 200	11 500	88 900	48 000	16 300	76 800	45 500	3 000	34 300	14 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	51 400	12 700	124 400	65 100	17 700	110 700	62 500	1 500	53 800	16 900
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	85 400	39 000	17 700	146 400	66 000	17 000	146 400	60 400	2 300	65 000	15 400
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	31 200	15 000	113 700	60 000	20 000	97 600	41 500	4 000	50 000	19 800
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	32 800	15 500	135 000	49 400	19 600	115 000	39 100	1 600	45 000	15 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



### 3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

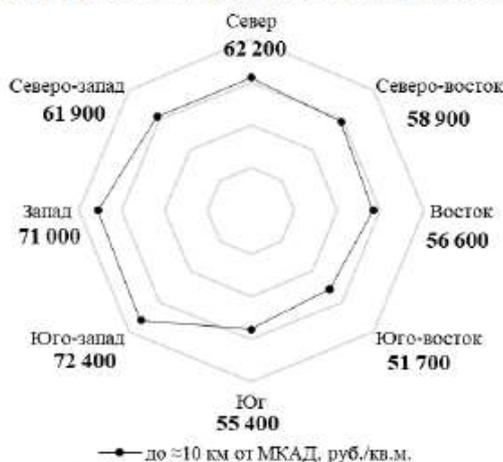
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	91 800	62 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	17 100	101 900	58 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	23 500	99 400	56 600	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	76 600	51 700	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	17 100	121 100	55 400	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	18 800	121 900	72 400	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	35 600	111 100	71 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	27 500	103 000	61 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
<b>Среднее значение</b>	<b>23 200</b>	<b>103 400</b>	<b>61 300</b>	-

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 **юго-восточном** направлении 51 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 72 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 300 руб./кв.м.

**ПФК**Профессиональное финансовое  
консультирование

Таблица 27

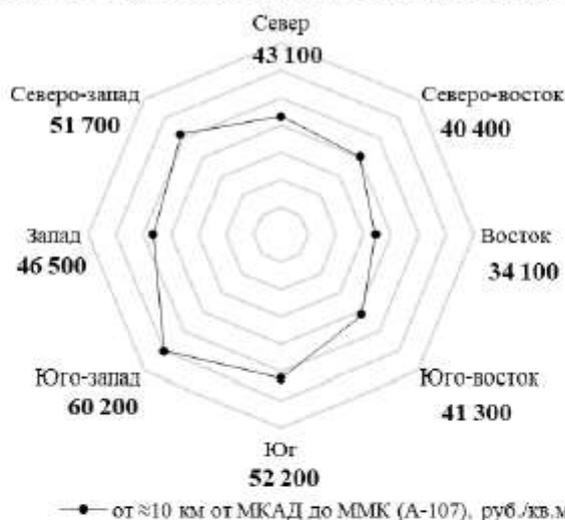
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	43 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешко; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	15 700	79 800	40 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	34 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	10 000	68 600	41 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 600	86 300	52 200	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	91 000	60 200	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	15 000	77 800	46 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	19 100	72 000	51 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	15 400	79 400	46 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 34 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 60 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 200 руб./кв.м.

Таблица 28

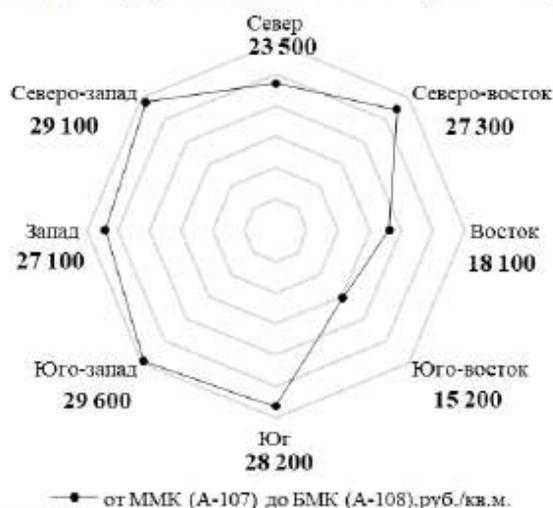
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	55 600	23 500	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	7 400	62 900	27 300	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	8 200	37 000	18 100	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	48 400	15 200	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	6 000	55 800	28 200	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	8 100	64 600	29 600	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Гучково
Запад	8 000	55 000	27 100	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	5 000	70 000	29 100	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	6 700	56 200	24 800	-

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 **15 200 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **29 600 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **24 800 руб./кв.м.**

**ПФК**Профессиональное финансовое  
консультирование

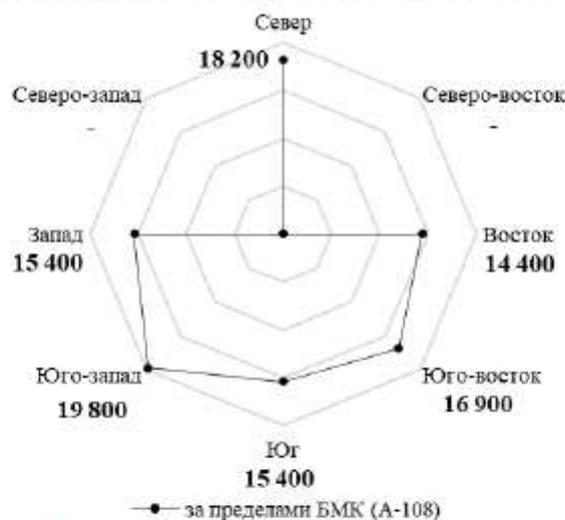
Таблица 29

*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	18 200	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	14 400	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	1 500	53 800	16 900	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	2 300	65 000	15 400	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	19 800	г. Можайск; г. Верея
Запад	1 600	45 000	15 400	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	49 700	16 700	-

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 14 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 19 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 700 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

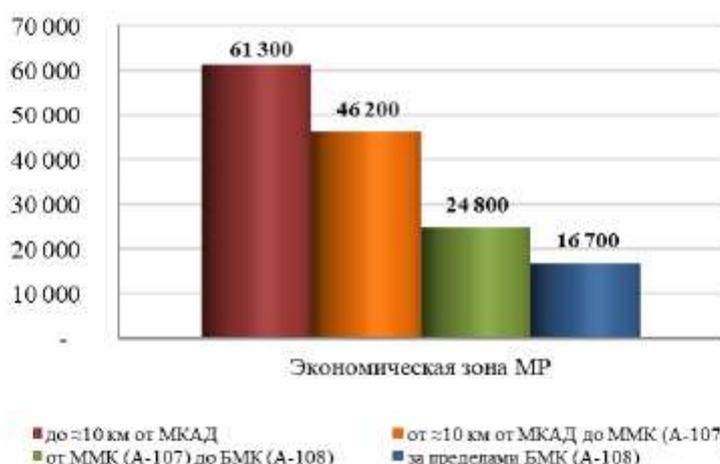
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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	62 200	43 100	23 500	18 200
Северо-восток	58 900	40 400	27 300	-
Восток	56 600	34 100	18 100	14 400
Юго-восток	51 700	41 300	15 200	16 900
Юг	55 400	52 200	28 200	15 400
Юго-запад	72 400	60 200	29 600	19 800
Запад	71 000	46 500	27 100	15 400
Северо-запад	61 900	51 700	29 100	-
Среднее значение по ЭЗ	61 300	46 200	24 800	16 700

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.	61 300	46 200	24 800	16 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,63%	-46,32%	-32,66%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,63%	-59,54%	-72,76%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **72,76%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



**ПФК**Профессиональное финансовое  
консультирование

## 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	19 600	14 200	6 600	63 400	20 200	7 000	39 500	17 700	3 000	12 000	9 000
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 400	12 600	4 400	64 000	20 000	4 200	36 000	17 800	2 600	11 800	7 700
	Восток	до ≈12 км	4 200	17 700	11 400	5 100	61 900	22 200	3 800	37 500	17 500	2 200	11 300	7 700
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 900	13 000	6 100	55 700	22 000	5 900	42 000	19 500	2 800	10 500	7 700
	Юг	до ≈10 км	4 300	21 200	14 000	4 200	66 000	25 200	4 500	33 300	20 300	2 900	13 000	9 000
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 100	18 600	7 800	72 000	25 500	7 100	42 100	22 700	2 800	14 000	9 300
	Запад	до ≈10 км	6 000	27 000	16 800	5 400	60 000	25 200	4 900	42 000	20 800	3 000	12 000	8 500
Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 600	16 900	6 000	60 000	22 500	4 600	38 000	18 400	3 000	12 700	8 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 100	9 800	3 600	47 400	14 200	4 000	30 000	12 000	1 600	11 800	7 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	16 800	10 800	4 800	49 400	16 000	3 400	30 000	12 700	1 800	10 200	6 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	9 500	3 500	36 000	14 100	3 500	24 400	11 400	1 300	8 400	5 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 500	16 600	9 800	3 600	43 100	14 400	3 000	24 100	12 000	1 400	8 400	4 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 300	9 900	4 200	42 000	19 300	4 700	30 300	15 700	1 800	9 400	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	9 600	4 800	38 000	18 700	4 800	30 000	15 600	2 000	10 000	6 300
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	16 500	10 700	4 400	41 400	15 800	4 400	21 000	12 300	1 700	10 800	6 900
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	21 800	12 400	5 200	54 000	16 100	5 200	24 600	13 300	1 800	11 300	6 900	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	9 500	4 000	40 000	13 500	3 600	27 600	10 800	1 200	6 900	3 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 800	13 200	8 500	3 700	42 500	12 300	3 400	26 700	10 500	1 200	7 200	4 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	8 400	3 500	26 300	11 700	3 600	14 400	10 400	1 200	6 400	2 700
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	7 900	3 200	24 000	10 400	3 400	15 000	9 500	1 000	6 600	3 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	14 700	8 700	3 000	31 600	13 300	4 200	22 900	11 500	1 000	7 200	3 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	8 800	3 000	32 000	12 900	3 800	24 000	11 100	1 200	7 500	3 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	10 300	3 800	36 000	15 100	4 800	24 000	11 900	700	8 400	5 300
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	8 800	3 500	42 000	13 200	3 500	24 000	12 200	700	10 800	5 300	

**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	7 000	3 600	30 000	11 000	3 600	18 000	8 800	600	6 000	3 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 900	7 100	3 000	22 000	10 000	3 600	18 000	8 500	700	4 000	2 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 000	2 200	25 200	12 000	3 800	15 000	9 900	600	5 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 400	8 900	3 600	32 800	12 300	3 600	15 400	10 500	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 400	3 600	23 100	10 700	3 600	18 000	9 000	700	5 600	3 100
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	11 900	6 800	3 800	28 000	10 300	3 600	18 000	7 800	700	5 500	3 000
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## **Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Москвы**

### **• Рынок складской недвижимости в 2023 году**

Начало 2023 года отметилось заметным оживлением на рынке недвижимости, в том числе и складской. Несмотря на то, что геополитическая напряжённость и санкционное давление, которыми ознаменовался предыдущий год, остались в силе, активность инвесторов возросла и даже превысила ожидания.

Прошлый год стал для многих компаний не только серьёзным вызовом, но и временем пересмотра планов развития. Резкое изменение политической и экономической обстановки заставили приостановить, а иногда и полностью заморозить крупные проекты, что сказалось на снижении как спроса, так и предложения.

Так, в 2022 году в эксплуатацию было введено всего 859 000 квадратных метров новых складских площадей (в 2021-ом этот показатель составил 1 267 000 кв. метров), объём сделок со вторичными площадями составил 223 000 кв.метров (в 2021 году — 305 000), а с первичными площадями сократился более, чем вдвое, до 406 000 кв. метров (963 000 в 2021 году). При этом общее снижение объёма ввода произошло на рынках складской недвижимости российских регионов, в Москве и Санкт-Петербурге по этому показателю был отмечен небольшой, но всё-таки рост.

По итогам 2022 года общий объём сделок в регионах снизился на 43% (в сравнении с 2021 годом), основным драйвером в их структуре стал классический ритейл (61% от всего объёма спроса), а объём ввода качественной складской недвижимости вернулся к показателям 2019-го.

Однако, конец 2022-го и первый квартал 2023-го продемонстрировали, что подобные тенденции были лишь временным явлением, связанным с выжидательной позицией многих отечественных компаний и уходом с рынка складской недвижимости компаний иностранных.

Давайте рассмотрим более подробно складывающуюся на данный момент ситуацию на примере наиболее динамичного и крупного рынка Москвы и Московской области.

### **• Рынок складской недвижимости Москвы в 2023 году**

Первое, что необходимо отметить, — сохранение активности инвесторов. Причём, если обычно в течение первых трёх месяцев рынок постепенно «раскачивается», то в 2023 году бурная деятельность началась едва ли не с первого дня окончания новогодних праздников.

Результатом стал рекордный для первого квартала за всю историю рынка складской недвижимости Московского региона объём сделок. Из-за растущего спроса уменьшилась до 1,6% доля вакантных площадей (за аналогичный период прошлого года она составляла 2,4%), а число сделок, заключаемых ещё на этапе строительства спекулятивных объектов, возросло. Всё это позволяет предположить, что популярный в 2020 и 2021 годах формат built to suit снова станет весьма востребованным.

### **• Обзор рынка складской недвижимости Московской области: предложение и спрос**

На протяжении первых трёх месяцев года в регионе появилось 223 000 квадратных метров новых качественных складов. Рост в сравнении с I кварталом 2022-го впечатляющий — в 1,7 раза. На сегодняшний день общий объём качественной недвижимости в этой сфере достиг 23 375 000 кв. метров.

Анализ структуры ввода рынка складской недвижимости региона в первом квартале 2023 года показывает следующее:

- 90% (201 000 квадратных метров) приходится на спекулятивные проекты. Крупнейшим из введённых в эксплуатацию за этот период стал комплекс «PNK Парк МКАД-М4». Его общая площадь составляет 128 000 кв. метров, а два из трёх этажей имеют класс, А).

- построенные под свои нужды проекты составили оставшиеся 10%.

При этом за все три месяца в эксплуатацию не было введено ни одного объекта built to suit.

Ожидается, что всего в текущем году появится примерно 1,7 миллиона новых квадратных метров, из которых около 60% придётся на спекулятивное строительство. Однако ситуация может сложиться несколько иначе из-за того, что клиенты будут вынуждены обращаться к строительству складов под заказа (причём, как на продажу, так и в аренду) из-за сокращения объёма доступного предложения.

Снижение объёма свободных площадей на рынке складской недвижимости Москвы объясняется прежде всего тем, что сделки по аренде строящихся спекулятивных объектов сейчас часто заключают ещё до того, как объект будет введён в эксплуатацию, а предложения по готовым объектам привлекают внимание желающих ещё до того, как съедет предыдущий арендатор. Эти два фактора обуславливают то, что площади фактически просто не выходят на рынок. Дополнительно необходимо понимать, что поскольку объём предложений по субаренде сократился до минимума (не выше 0,1% от всех предложений), она больше не является весомым фактором, влияющим на формирование рынка.

Необходимо учитывать и ещё один важный нюанс. Согласно статистике доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости снизилась по сравнению с последним кварталом 2022 года всего на 0,2%. Однако многие свободные на конец первого квартала площади были на высокой стадии подписании договоров. Более того, именно в конце рассматриваемого периода на рынке появился крупный спекулятивный объект.

Учитывая эти два фактора можно констатировать, что реально доступное предложение складов класса А на конец марта составляло только около 0,6% от всех предложений (это приблизительно 146 000 квадратных метров). Оставшаяся часть вакантного предложения — складские помещения класса В или качественные многоэтажные склады.

От обзора предложений рынка складской недвижимости перейдём к спросу. По итогам первых трёх месяцев текущего года он вырос (в сравнении с I кварталом 2022-го) в 2,5 раза и составил 605 000 квадратных метров. Это рекорд для первого квартала, особенно если учитывать, что обычно в начале года количество заключенных сделок довольно невелико.

Онлайн-ритейлеры по-прежнему остались основным драйвером рынка складской недвижимости в 2023 году: на их долю пришлось почти треть (в абсолютных величинах это 179 000 квадратных метров) всех сделок с января по март. Следом идут компании-дистрибьюторы: ими было заключено сделок на 158 000 квадратных метров, что составляет 26% от общего их объёма.

Больше всего сделок в первом квартале 2023 года было заключено на южном направлении — 67% от всего объёма, или 404 000 кв. метров. Второе место — за восточным направлением с 18% (108 000 «квадратов»).

Количество сделок спекулятивной аренды в структуре спроса за первый квартал года составило 65% (394 000 квадратных метров в абсолютном выражении). Две трети из них пришлись на вторичный рынок складской недвижимости.

В заключение этого блока скажем несколько слов о коммерческих условиях. Размер средневзвешенной ставки аренды достиг 5 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Ставка аренды внутри Москвы на качественную складскую недвижимость колеблется в пределах от 8 до 10 тысяч руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Поскольку объём заключенных сделок демонстрирует тенденцию роста, вследствие чего наблюдается сокращение свободного предложения, стоит ожидать и повышения ставки к концу года.

#### **• Анализ рынка складской недвижимости: основные выводы и прогноз для Московского региона**

Если кратко суммировать статистические показатели рынка складской недвижимости по итогам первого квартала 2023 года, можно сделать следующие выводы:

1. Общий объём сделок по Московскому региону обновил исторический максимум для указанного периода и составил свыше 600 000 квадратных метров;
2. В течение первых трёх месяцев года на рынке появилось 223 000 кв. метров новых складских помещений;
3. Доля вакантных площадей продолжает снижаться. По итогам квартала показатель достиг значения в 1,6% от общего объёма. Основная причина заключается в том, что многие предложения просто не попадают на рынок — договоры на спекулятивные объекты заключаются ещё до их ввода в эксплуатацию, а на освобождающиеся площади, как правило, уже есть претенденты;
4. Размер средневзвешенной арендной ставки вырос до 5 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net (в течение 2022 года он оставался на уровне 5 500 руб.).

Какие же прогнозы позволяет нам сделать аналитика складской недвижимости на 2023 год? Во-первых, показатель ввода новых объектов к концу года достигнет 1,6–1,7 миллиона кв. метров. До 60% от этого количества составят спекулятивные проекты. Поскольку объёмы доступного предложения скорее всего продолжат сокращаться, клиентам придётся обратить внимание на складские комплексы под заказ (формат built to suit).

Во-вторых, анализ объёма запросов позволяет предположить, что общий объём сделок по итогу года составит примерно 2 миллиона квадратных метров.

В-третьих, доля вакантных площадей скорее всего уменьшится, и составит от 1 до 1,5 процента. Основанием для подобного прогноза служит возрастающая активность на рынке складской недвижимости, подтверждаемая ростом числа заключённых сделок.

Наконец, наблюдаемая тенденция к росту средневзвешенной ставки аренды позволяет спрогнозировать её увеличение к концу года до 5 800 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

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

### **Анализ ценообразующих факторов**

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфер Л.А. (стр. 25-27)*

### **3. Классификация ОКС, принятая в справочнике**

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты по своему функциональному назначению и сопоставимости ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на основные группы: коммерческая недвижимость (производственно-складская, офисно-торговая), жилая недвижимость, а также земельные участки. В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка. Данный том в целом, посвящен сегменту **производственно-складской недвижимости.**

#### **3.1. Производственно-складская недвижимость**

- 1. Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С 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. Высокотласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
- 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).
- 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут

быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

- 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

## **4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены объектов производственно-складского назначения**

### **4.1. Общая характеристика ценообразующих факторов**

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты – аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты – аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки. Набор параметров сравнения, обусловленный объемом информации, содержащейся в рыночных данных, весьма ограничен.

Сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводится по элементам сравнения. При этом стоимость ОКС должна зависеть от факторов, которые непосредственно относятся к ОКС, и не зависеть от характеристик земельного участка, на котором они располагаются. В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов производственно-складского назначения, и указана принадлежность этих факторов к ОКС и (или) ЗУ.

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В столбце «Вес фактора» приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам

величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену производственно-складской недвижимости. Правый столбец отражает принадлежность фактора к ОКС или ЗУ в отдельности, или же одновременно.

Таблица 1 Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора <sup>3</sup>
1	Местоположение	0,19	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	ОКС
3	Физическое состояние здания	0,09	ОКС
4	Наличие отопления <sup>4</sup>	0,08	ЗУ/ОКС
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07	ЗУ
6	Материал стен	0,06	ОКС
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05	ОКС
8	Доступная электрическая мощность	0,04	ЗУ/ОКС
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04	ЗУ/ОКС
10	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,04	ОКС
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ОКС
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04	ОКС

<sup>3</sup> Авторы Справочника обращают внимание пользователей на то, что окончательный выбор касательно принадлежности фактора остается за оценщиком после анализа конкретной ситуации и выбора метода расчета

<sup>4</sup> Фактор «наличие отопления» можно рассматривать с точки зрения принадлежности к ЗУ и ОКС одновременно. В случае, если объект подключен к системе центрального отопления, данный фактор можно отнести к ЗУ, следовательно, делать корректировку на данный фактор для ОКС нет необходимости. Если же на объекте отсутствует подобный вид коммуникаций и обогрев осуществляется при помощи иных средств (газовый или электро котел и т.д.), корректировка на данный фактор обязательно необходима в процессе оценки.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства.  
 Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и  
 сходных типов объектов.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора <sup>3</sup>
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04	ОКС
14	Рабочая высота потолка	0,04	ОКС
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03	ЗУ/ОКС
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03	ЗУ/ОКС

**Важная информация.** Следует обратить внимание на то, что значения веса фактора, характеризующие значимость фактора, не предназначены для уточнения или расчета корректировок. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки. Более точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных, относящихся к исследуемому сегменту рынка.

Далее представлены данные различных аналитических источников.  
**Скидки на торг**

#### 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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)

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник информации: СРД 32- 2023, М., НПЦПО, 2023, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

**Уровень операционных расходов**

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

### **8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости**

**Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

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

### **8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости**

**Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%



СРД-32, май 2023 г.

### 1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	10076	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6731	5385	3426
1.2.	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	10842	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7635	5984	4698
1.3.	<b>Производственно – складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3948	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2912	2480	1810
2	Санкт/Петербург			
2.1.	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	8449	7058	4680
2.2.	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9109	7390	5859
2.3.	<b>Производственно – складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2861	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2196	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	<b>Производственно – складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2225-3418	1790 - 3008	1280 - 2410

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 12 – 14% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищаются от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС).

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

Источник информации: СРД 32- 2023, М., НПЦПО, 2023, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Таблица 1.7.3.

Средние разницы в стоимости производственных помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требуется ремонта	0,92	0,90
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,95	0,96
3	Отличное (новое)	1,00	1,00

Источник информации: СРД 32- 2023, М., НПЦПО, 2023, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

### **9.11. Элемент сравнения – состояние отделки**

В таблицах ниже приведены значения корректирующих коэффициентов на состояние отделки, усреднённые по городам, а также границы расширенных интервалов, полученные **в результате обработки данных экспертного опроса** (и далее скорректированы с учетом доли в стоимости ЕОН, приходящейся на ОКС).

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

#### **Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России**

##### *Универсальные производственно-складские объекты*

Таблица 145. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,26	1,24	1,28
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,74	0,73	0,75

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%	<a href="https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf">https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf</a>	Итоги 2020 года
Россия (Портал СтатРиелт)	14% (складские помещения) 19% (производственные помещения)	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti</a>	IV квартал 2020
Россия (CBRE)	10,5%	<a href="https://www.cbre.ru/ru-research-and-reports/IV-2020">https://www.cbre.ru/ru-research-and-reports/IV-2020</a>	Итоги 2020 года
Москва (JLL)	10-11,5%	<a href="https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020">https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020</a>	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)	<a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf</a>	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)

**1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции**

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

**Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %**

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,5...7,5	6,3...8,3	7,2...7,4
2	Торговые помещения	9,4...10,9	9,3...10,7	9,5...10,5
3	Производственные помещения	10,2...11,8	10,9...12,3	11,0...12,0

Источник информации: СРД 32- 2023, М., НПЦПО, 2023, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

### Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 32 Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,30	1,72			
	300-500	0,86	1,00	1,12	1,48	1,83		
	500-1000	0,77	0,90	1,00	1,33	1,64	1,88	
	1000-5000	0,58	0,67	0,75	1,00	1,23	1,41	1,61
	5000-10000		0,55	0,61	0,81	1,00	1,15	1,31
	10000-20000			0,53	0,71	0,87	1,00	1,14
	>20000				0,62	0,77	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфер Л.А (табл. 32, стр. 61)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

#### Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 92. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфер Л.А (табл. 92, стр. 110)

https://www.domofond.ru/proizhita-kommercheskay-nyevichimost-rodolok-c3483?BusinessTypes=Production%2CWarehouse

**48 000 000 Р**  
16 000 Р за м²

**Производство, 3000 м²**

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

Арт: 23625287 Продаётся индустриальный комплекс, индивидуальные блоки по 1000 кв.м. Общая площадь - 50 000м2, расположенные на территории завода Зенит, по адресу: Московская обл., г. Подольск, Комсомольская 1. Предоставляет собой 5-ти этажное здание со складскими производственными и офисными помещениями. Все помещения с центральным отоплением (используется электричество), вентиляцией, кондиционированием, канализацией.

В избранное 2 месяца назад

**62 001 600 Р**  
24 000 Р за м²

**Склад, 2583.4 м²**

Подпись 1.4 км  
Московская область, Подольск, Большой Серпуховской улица, 43б/68

Производственно-складской корпус с офисной пристройкой, расположенный на территории Подольского электромеханического завода. Прекрасная транспортная доступность для всех видов транспорта со стороны улицы Большой Серпуховской

Здание капитальное кирпичное, производственный этаж 1152.4 кв.м., складские помещения 505.9 кв.м. и офисные помещения 722.9 кв.м. Высота потолка 4 метра, все инженерные коммуникации.

В избранное Больше 2 лет назад

**750 000 000 Р**  
62 500 Р за м²

**Склад, 12000 м²**

Московская область, городской округ Подольск, деревня Новосёлы, территория Завода №7

Арт: 25071338

**Ostankino**  
business park

**АРЕНДА ПРОДАЖА ОФИСОВ**

1 минуты от метро  
Гарантированная доходность

https://www.domofond.ru/proizhita-kommercheskay-nyevichimost-rodolok-c3483?BusinessTypes=Production%2CWarehouse

В избранное 26 дней назад

**85 000 000 Р**  
35 417 Р за м²

**Производство, 2400 м²**

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

Лот №460042 Без Комиссии и Собственника Продажа производства пл. 2400 м2 Киевская Симферопольское шоссе

Продается современное производственно-складское здание площадью 2400 м2 расположенное на земельном участке 3000м2 обремененное ипотекой Подольского терминала

Алекс Найденовский - надежность от собственника

В избранное 1 день назад

**180 000 000 Р**  
40 000 Р за м²

**Производство, 4500 м²**

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

Лот №460044 Без Комиссии и Собственника Продажа производства пл. 4500 м2 Киевская Симферопольское шоссе

Продается современный кирпичный производственный корпус площадью 4500 м2 на земельном участке 9.5 га. Корпус

Алекс Найденовский - надежность от собственника

В избранное 1 день назад

**104 167 386 Р**  
33 780 Р за м²

**Склад, 3083.7 м²**

Подпись 1.4 км  
Московская область, Подольск, Большой Серпуховской улица, 43б/68

Активация Windows  
Чтобы активировать Wind "Параметры".

https://www.domofond.ru/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti-podolsk-c34837BusinessType=Production%2CWarehouse

**50 000 000 Р**  
14 237 Р за м²

**Производство, 3512 м²**

Подольск 621 м  
Московская область, Подольск, Житковская улица, 25б

Продается 5-ти этажное производственное здание с осевыми профилями: производство, склад, офисы, которое расположено в 10-ти минутах ходьбы от железнодорожной станции "Подольск" на охраняемой территории линейно-кадастрового назначения "Подольск", кв. №10/02/01 кв. "Общественный".

Активация Windows  
Нужно активировать Windows  
"АДЭВУА 30414Р" с 1997 года

В избранное

около 2 месяцев назад

---

**67 000 000 Р**  
37 119 Р за м²

**Производство, 1805 м²**

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

Объект 276  
Без комиссий! Прямой представитель собственника!  
Продается арендный бизнес-производственно-складской комплекс по изготовлению растительных сладостей, кондитерских и хлебобулочных изделий.  
Площадь участка 44,4 кв.м, производственно-складского здания 1805 м², земельный участок 300 м²

В избранное

5 дней назад

---

**771 000 Р**  
37 427 Р за м²

**Склад, 20.6 м²**

Кутузовская 1 Б км  
Московская область, городской округ Подольск, поселок Сосновый Бор, улица Объединенная д/п

Доброго времени суток, предлагается складка, площадь 20,6 кв.м., по адресу: Московская область, городской округ Подольск, поселок Сосновый Бор, улица Объединенная Дорога, 2.

Активация Windows  
Нужно активировать Windows

В избранное

около 1 года назад

---

**346 500 000 Р**  
110 000 Р за м²

**Производство, 3150 м²**

Кутузовская 2 Б 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

**Склад, 5.7 м²**

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

Продается отличная складка  
В свое время выбиралась для себя, потому самая лучшая :)  
Находится в углу, проход не трубы, не другие помещения не мешают. За счет коридорчика можно пойти в котлован раз увеличить площадь.  
Площадь участка для складского назначения, 7 кв. м, земельный участок, 10 кв. м.

В избранное

около 1 года назад

---

**140 000 000 Р**  
66 986 Р за м²

**Склад, 2090 м²**

Подольск 1 Б км  
Московская область, Подольск, Житковская улица, 2

Активация Windows  
Нужно активировать Windows  
"Параметры"

В избранное

около 1 года назад

https://www.domofond.ru/prodazha-kommercheskay-ndvizhnost-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. Подольск, д. Кутыны, 85/3

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, 1а13

Предложение от собственника. Предлагается на продажу индустриальный 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, открытые площадки, котельная, общежитие. Охранная территория, парковка для техники и легковых автомобилей. Объект капитально застроен (ИЖС). Полный комплекс

В избранное 7 недель назад

**162 000 000 Р**  
90 000 Р за м²

**Склад, 1800 м²**

Кутузовская 3.2 км  
Московская область, городской округ Подольск, деревня Колодино

Купить | Офис, склад, производств... | до 15 тыс Р | Площадь | Ещё фильтры | От собственника | Адрес | Регион | Район | Найти

+7 915 780 01... | В избранное | Пожаловаться

**Склад 19 000 м² за 1,70 млн. руб.**  
УСН - 8 947 руб. за м²

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

Продажа от собственника! Предлагается производственно-складской комплекс по адресу: г.Подольск,Климовск, ул.Суллова 2а. Земельный участок 290 сотки,наличие 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== Продаётся индустриальный парк в районе города Подольска. В комплекс входит шесть зданий: Складской корпус 1 (10546,2 кв.м.) здание цеха 4 (6 020,5). Производственно-складской корпус 5 ( 1 492 кв.м.) котельная с пристройкой (3053,8 кв.м.) здани...

+7 917 545 59... | В избранное | Пожаловаться

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows "Параметры".



Сохранить мой поиск

Показать на карте

Сортировка

- 

**25 000 000 Р**  
21 298 Р за м<sup>2</sup>

Подольск 1.6 км  
Московская область, Подольск, Большая Серпуховская улица, 43

Складное помещение, расположенное на территории Подольского электромеханического завода (ПЭМЗ). Завод со стороны Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Ашан"). Здание капитальное кирпичное. Высота потолков 4-6 метров. Здание находится в хорошем эксплуатационном состоянии (требуется косметический ремонт). Есть возможность подключения к электричеству, тепло и водоснабжение. Возможна аренда всей или части помещений.

В избранное менее 1 года назад
- 

**250 000 Р**  
46 296 Р за м<sup>2</sup>

Кутузовская 3.9 км  
Московская область, Подольск, улица 43-й Армии, 19

Предлагаются кладовки в жилом доме, по адресу ул. 43 Армии, д.19 пом. 46, расположенные в подъезде №1 этаж №13, подъезд №9 этаж №5. Деревянная дверь. Используется для хранения разных вещей, велосипеды, коляски и т.д. Возможна аренда, аренда с мебелью, аренда от собственника.

В избранное менее 1 года назад
- 

**5 000 000 Р**  
16 667 Р за м<sup>2</sup>

Московская область, Подольск, микрорайон Львовский

Территория ГСК, выезд.  
Продам три больших гаражных бокса по 16м<sup>2</sup>, 68м<sup>2</sup> и 72м<sup>2</sup> в гаражном кооперативе на выезде.  
Стены пеноблокутубчатый. Крыша утепленная. Полы бетонные. Отопление-отопительная печь. Возможна аренда, аренда с мебелью, аренда от собственника.

В избранное почти 2 года назад
- 

**105 000 000 Р**  
38 889 Р за м<sup>2</sup>

Подольск 4.9 км  
Московская область, Подольск, Оружейная улица, 2

Лот №263380 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения по 2700 м<sup>2</sup> под склад, производство, теплый склад, офис и склад Подольск Варшавское шоссе в складском комплексе.  
Подольск, Оружейная улица, 2. 2013 год.

Адрес Неудачность - неудачность от собственника

В избранное Больше 1 года назад



Бокс 20 м<sup>2</sup> за 200 тыс. руб.  
10 000 руб. за м<sup>2</sup>

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

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

+7 903 422 69...

В избранное

Позвониться

Показать телефон

Интернет



вчера



Бокс 39,2 м<sup>2</sup> за 400 тыс. руб.  
10 204 руб. за м<sup>2</sup>

Подольск  
Московская область, Подольск, Пляжный проезд, 12

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

+7 926 422 71...

В избранное

Позвониться

Показать телефон

Интернет



вчера



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

Предлагается 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 "Калитный (Ашан, Кинотеатр...)

+7 903 792 82 ...

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
 Поиск недвижимости

7 часов назад



**Склад 1 173,8 м² за 25 млн. руб.**  
 УОН - 21 298 руб. за м²

**Подольск**  
 БЦ «Подольск, не ул. Большая Серпуховская, 43»  
 Московская область, Подольск, улица Большая Серпуховская, 43

р/ИД 8788 Складское помещение, расположенное на территории Подольского электронного завода (ПЭМЗ). Заезд 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 ...

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

вчера



**Склад 2 583,4 м² за 55 млн. руб.**  
 УОН - 21 290 руб. за м²

**Подольск**  
 БЦ «Подольск, не ул. Большая Серпуховская, 43»  
 Московская область, Подольск, улица Большая Серпуховская, 43

р/ИД 8789 Производственно-складской корпус с офисной пристройкой, расположенный на территории Подольского электронного завода (ПЭМЗ), корпуса В13 и 9А6. Заезд со стороны улицы Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Ашан"). Здание капитальное кирпичное. С...

+7 499 444 17 ...

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

вчера



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

**Подольск**  
 Московская область, Подольск, Берин улица, 3/1

Номер ЛОТА: 3412-2. Предлагается нежилой комплекс, состоящий из складских и производственных помещений в г. Подольске, с огражденным земельным участком площадью 8386 кв.м кадастровый номер 50:55:0010321:11, в 15 км от МКАД. Земельный участок - в собственности...

+7 926 682 61 ...

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
 РСН-Сервис

7 часов назад



**Помещение под производство 2 400 м² за 99,5 млн. руб.**  
 Включая НДС 1658333 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 ...

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

вчера



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

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

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

+7 495 150 09 ...

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

2 часа назад



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

**Подольск**  
 Московская область, Подольск, Окружная улица, 2А

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

+7 499 444 17 ...

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

вчера



Помещение под производство 25 439 м<sup>2</sup> за 126 млн. руб.  
Включая НДС 21000000 руб. - 4 952 руб. за м<sup>2</sup>

Подольск - 8 минуты на транспорте  
Московская область, Подольск, м. Подольск, Давыдовское шоссе, 37

Продается земельный участок в промышленной зоне со строительством 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

Пополнить

Показать телефон

BIO Group  
Недвижимость



14 часов назад



Склад 4 300 м<sup>2</sup> за 133,09 млн. руб.  
УСН - 30 952 руб. за м<sup>2</sup>

Подольск  
СК на ул. Вешняки, 7  
Московская область, Подольск, Вешняки улица, 7

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

+7 495 150-03...

В избранное

Пополнить

Пополнить

Показать телефон

PENNY LANE REALTY -  
Индустриальная  
недвижимость



7 часов назад



Склад 9 669 м<sup>2</sup> за 164,76 млн. руб.  
Включая НДС 27460000 руб. - 17 040 руб. за м<sup>2</sup>

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

д/п 7956 С/А (арендогодная площадь) - 9 669,35 м2 Этажность: 4 этажей, в т.ч. : Производственные помещения 7 802,37м2, Офисные - 1 866,98 м2 Работы 11шт. Стол подземный подвальный 2 остановки 5 шт. грузоподъемность 3000 кг. Пол. Бетонный с...

+7 499 444 17...

В избранное

Пополнить

Пополнить

Онлайн-поиск

Показать телефон

Написать сообщение

Страна Складской  
недвижимости

Рейтинг



9 часов



Склад 6 960 м<sup>2</sup> за 200,8 млн. руб.  
Включая НДС 33467160 руб. - 28 851 руб. за м<sup>2</sup>

Подольск  
СК на ул. Вешняки, 7  
Московская область, Подольск, Вешняки улица, 7

Предлагается на продажу складской комплекс категории С - 6960 м. кв. Ограничения отсутствуют Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 13 км от МКАД, ТУ, коммуникации и безопасности, 500кВт, канализация, видеонабл...

+7 495 150-03...

В избранное

Пополнить

Показать телефон

PENNY LANE REALTY -  
Индустриальная  
недвижимость



3 часов назад



Склад 3 953 м<sup>2</sup> за 250,79 млн. руб.  
Включая НДС 43332800 руб. - 30 952 руб. за м<sup>2</sup>

Подольск  
СК на ул. Вешняки, 7  
Московская область, Подольск, Вешняки улица, 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 безопасности, 630кВт, канализация, пожарн...

+7 495 150-03...

В избранное

Пополнить

Показать телефон

PENNY LANE REALTY -  
Индустриальная  
недвижимость



7 часов назад



Склад 4 346 м<sup>2</sup> за 280,31 млн. руб.  
Включая НДС 46719500 руб. - 64 500 руб. за м<sup>2</sup>

Подольск  
Московская область, Подольск, улица Станционная, 22:12

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 безопасности, 950кВт, канализация, пожарная сигнализация...

+7 495 150-03...

В избранное

Пополнить

Пополнить

Показать телефон

PENNY LANE REALTY -  
Индустриальная  
недвижимость



7 часов назад

Помещение под производство 58 000 м<sup>2</sup> за 660 млн. руб. класс B  
 Включая НДС 110000000 руб. - 11 379 руб. за м<sup>2</sup>  
**Подольск:**  
 ИЦ «Линей Плаза (Энглер-плаза)»  
 Московская область, Подольск, Комсомольская ул. №1

Предлагается на продажу индустриальный комплекс, общей площадью 58 000м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, Комсомольская 1, территория индустриальной площадки Энглер. Представляет собой 6-ти этажное здание со складскими, производственными и...

+7 926 292 15... В избранное Позвонить

[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)  
 Индустриальный Менеджмент

15 минут назад

---

Помещение под производство 58 428 м<sup>2</sup> за 659,91 млн. руб.  
 Включая НДС 109904867 руб. - 11 294 руб. за м<sup>2</sup>  
**Подольск:**  
 Московская область, Подольск, мкр. Климово, улица Комсомольская, 1

Предлагается на продажу складской комплекс категории С - 58428 м. кв. Ограничение отсутствует! Объект находится на юге Московской области, Климовск, Симферопольское шоссе, в 16 км от МКАД. ТУ, коммуникации и безопасность - видна/бледные, охранная с...

+7 495 150 00... В избранное Позвонить 📄 📞 ⋮

[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)  
 PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

8 часов назад

---

Помещение под производство 70 000 м<sup>2</sup> за 420 млн. руб.  
 Включая НДС 70000000 руб. - 6 000 руб. за м<sup>2</sup>  
**м. Бульвар Дмитрия Донского** - 30 минут на транспорте  
 Московская область, Подольск, мкр. Львовский, м. Бульвар Дмитрия Донского

АБЗ (Львовская) от СОБСТВЕННИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ: г.Подольск, завод с А-107 (Иппонка), Симферопольское шоссе, 22 км от МКАД. На границе Новой Москвы. ОПИСАНИЕ: -7 Гектар земли/производства -Котельная 1МВАТ -Электричество 1200 КВА, возможно увеличение. -2 ЖУ...

+7 905 292 79... В избранное Позвонить 📄 📞 ⋮

[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)

2 недели назад

---

Помещение под производство 59 591 м<sup>2</sup> за 650 млн. руб.  
 Включая НДС 141666666 руб. - 14 264 руб. за м<sup>2</sup>  
**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 м<sup>2</sup>. В комплекс входит шесть зданий: Складской корпус 1 (10546,3 м<sup>2</sup>), здание цеха 4 (6 020,1 м<sup>2</sup>), Производственно-складской корпус 5 ( 1 492 м<sup>2</sup>) котельная с п...

+7 495 296 50... В избранное Позвонить

[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)

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

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

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

## 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 4.1. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ

Оцениваемые строения - на дату оценки не функционируют по своему назначению, в связи с большим физическим 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 недвижимости 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» справочник КО-Инвест выпуск 123 январь 2023))

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

$$И_{1984/1969}=1,18$$

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
<b>СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО</b>	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 плодоовощной продукции	1,18	
хранилища	1,16	

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

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

$$\text{индекс удорожания от цен марта 2022 на дату оценки}=1,1229/1,0611=1,058241448$$

$$И_{\text{тек}}/1984=215,574*1,0867*1,058241448=247,908$$

НДС равен 1.

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	Здания из сборных железобетонных	8,7 до 600 куб. метров включительно

		до 600 куб.м	конструкций; фундаменты столбовые; стены — открытый железобетонный каркас; покрытие из сборных железобетонных конструкций; в остальном те же конструкции, что и в типе I. Группа капитальности II	8,7*0,95=8,27
<b>Силосная траншея</b>	<b>910</b>	№ 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
<b>Силосная яма</b>	<b>870</b>	№ 2 табл.62 «и»	Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и глиноплетневые. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню. Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем. Восстановительная стоимость 1 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб..	11,4

### Определение физического износа

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

Выделяют следующие методы расчёта неустранимого физического износа зданий:

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

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

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

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>7</sup>

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,

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

устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

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

Оценщик не располагает данными о физическом износе здания. В связи с этим состояние объекта оценки, его износ определен в соответствии с заданием на оценку, на основании данных предоставленных Заказчиком, а также на основании справочных данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 4 Определение физического износа

Наименование	Физический износ нормативный метод (с округлением), %
<b>Навозохранилище 200 тонн</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855;	51,00%
<b>Сенной склад</b> , назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821;	51,00%
<b>Силосная траншея</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	51,00%
<b>Силосная яма</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:23554;	51,00%
<b>Навозохранилище 400 тонн</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	35,00%

#### Функциональный износ

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

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Потребностью в замене или модернизации элементов;
- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».

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

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

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

Таблица 5

<p>Архитектурно-строительные решения (планировка)</p>	<p>Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)</p>
<p>Конструктивные элементы</p>	<p>Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям</p> <p>Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения)</p> <p>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)</p> <p>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)</p>
<p>Строительные материалы</p>	<p>Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил</p> <p>Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания</p> <p>Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены</p> <p>Некачественные строительные материалы не</p>

	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	0-25
---------------------------	---	------

	(сооружения)	
	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	0-25

	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 обеспечению	25-50
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы	50-75
	Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей	75-100

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

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

где 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), %
<b>Навозохранилище 200 тонн</b> , 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%
<b>Сенной склад</b> , 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%
<b>Силосная траншея</b> , 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%
<b>Силосная яма</b> , 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%
<b>Навозохранилище 400 тонн</b> , 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 № 32, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2023 г.: и составляет 18%.для производственных помещений в 30-60 км от МКАД.

Для коровников внешний износ составляет 18%.



СРД-32, май 2023 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Май 2022 г.	Май 2023 г.
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	26-36	25-32
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	21	20
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	18	17
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	14
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	11
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	10
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	70	74
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	53	53
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	45	46
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	42	43
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	26	23
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	23	20
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	21	18
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	16
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-14	/-18

### 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), %
<b>Навозохранилище 200 тонн</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855;	54,00%	51,00%	18%	81,52%
<b>Сенной склад</b> , назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821;	87,50%	51,00%	18%	94,98%
<b>Силосная траншея</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	87,50%	51,00%	18%	94,98%
<b>Силосная яма</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:23554;	87,50%	51,00%	18%	94,98%
<b>Навозохранилище 400 тонн</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	65,50%	35,00%	18%	81,61%

### Прибыль предпринимателя

Так как сооружения обладают большими износами и не служат 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
<b>Навозохранилище 200 тонн</b> , 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	1,18	247,908	1	81,52%	49 626,91	50 000,00
<b>Силосная траншея</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	<b>910</b>	№ 2 табл.62 «г»	7,5	1	1	1,18	247,908	1	94,98%	100 225,66	100 000,00
<b>Силосная яма</b> , назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554;	<b>870</b>	№ 2 табл.62 «и»	11,4	1	1	1,18	247,908	1	94,98%	145 646,61	150 000,00
<b>Навозохранилище 400 тонн</b> , 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	1,18	247,908	1	81,61%	98 770,43	100 000,00

<b>Сенной склад,</b> 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	1,18	247,908	1	94,98%	183 662,18	180 000,00
---	----------	---	------	---	---	------	---------	---	--------	------------	------------

## 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: 580 000 рублей**

**В том числе:**

**Таблица 11**

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Свидетельство	Стоимость, рубли
1	50:27:0000000:37855	МТФ "Валицево"	405	Навозохранилище 200 тонн	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	50 000,00
2	50:27:0000000:23821	Валицево	504,1	Сенной склад	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	180 000,00
3	50:27:0000000:23820	Валицево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	100 000,00
4	50:27:0000000:23554	Валицево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	150 000,00
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валицево"	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	100 000,00
ИТОГО						580 000

## 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 иерархий<sup>8</sup>. 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%

<sup>8</sup> 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. Итоговая 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:**

**580 000**

**(Пятьсот восемьдесят 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	50 000,00
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	180 000,00
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	100 000,00
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	150 000,00
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	100 000,00
<b>ИТОГО</b>					<b>580 000</b>

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](http://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](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://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 предположении 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 \* 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 является 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 трех 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:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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.
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.

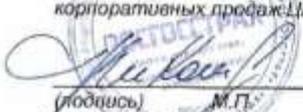
# РОСГОССТРАХ



## ПОЛИС № 246/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 246/2023/СП134/765 от 6 сентября 2023 г. (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:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
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
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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. 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.
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: (КиГП ДБМР)  
  
(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)  
«06» сентября 2023г.

Страхователь:  
Закрытое Акционерное Общество  
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»  
Генеральный директор  
  
(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)



**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. 



50-АНН 106548

КОПИЯ  
ВЕРНА





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

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

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

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** 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

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 № 7-08-14/1

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

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

**Регистратор** Демина Т. А. М.П. 

50-АНН 106550

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 09-17-01  
ОТ 01.09.2017Г. ВАРШАВА, П. Р.

 **КОПИЯ  
ВЕРНА**

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

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

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

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/2014-371

**Регистратор** Демина Т. А.   
(подпись)



50-АНН 106702

НО ДОВЕРНОСТИ №07-08-14/1  
от 26.08.2014г. ВАРШАВА В.В.

КОПИЯ  
ВЕРНА



## Приложение Коэффициенты пересчета цен Ко-

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?robi=ruX0.22.054.0001>

Выпуск 122 - январь 2023

64

## 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

## 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Данные не предназначены для совместного использования с данными серии «Справочник оценщика»

2  
Строительно-  
монтажные  
работы

Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Нижегородская область	Новосибирская область
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
январь 2021							
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0401</b>	<b>1,0400</b>	<b>1,0475</b>	<b>1,0426</b>	<b>1,0334</b>	<b>1,0403</b>	<b>1,0472</b>
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0230
Февраль 2022	1,0400	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0607	1,0739	1,0722	1,0544	1,0504	1,0611	1,0714
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0633</b>	<b>1,0690</b>	<b>1,0663</b>	<b>1,0769</b>	<b>1,0600</b>	<b>1,0741</b>	<b>1,0658</b>
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0632	1,0693	1,0665	1,0770	1,0605	1,0745	1,0658
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0935	1,0656	1,0800	1,0926
<b>3 кв. 2022</b>	<b>1,0996</b>	<b>1,1054</b>	<b>1,1021</b>	<b>1,0920</b>	<b>1,0732</b>	<b>1,0992</b>	<b>1,1021</b>
Июль 2022	1,0900	1,1006	1,0977	1,0964	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0992	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0759	1,0939	1,1068
<b>4 кв. 2022</b>	<b>1,1138</b>	<b>1,1196</b>	<b>1,1158</b>	<b>1,1050</b>	<b>1,0846</b>	<b>1,1054</b>	<b>1,1163</b>
Октябрь 2022	1,1088	1,1148	1,1112	1,1006	1,0807	1,0960	1,1110
Ноябрь 2022	1,1134	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1054	1,1163
Декабрь 2022	1,1182	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212
<b>1 кв. 2023 Прогноз</b>	<b>1,1276</b>	<b>1,1341</b>	<b>1,1297</b>	<b>1,1184</b>	<b>1,0962</b>	<b>1,1180</b>	<b>1,1309</b>
Январь 2023	1,1229	1,1293	1,1250	1,1129	1,0903	1,1133	1,1260
Февраль 2023	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309
Март 2023	1,1324	1,1390	1,1343	1,1226	1,1001	1,1229	1,1356

Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
январь 2021							
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0435</b>	<b>1,0469</b>	<b>1,0430</b>	<b>1,0443</b>	<b>1,0478</b>	<b>1,0471</b>	<b>1,0460</b>
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	1,0601	1,0714	1,0658	1,0676	1,0725	1,0718	1,0698
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0797</b>	<b>1,0864</b>	<b>1,0797</b>	<b>1,0810</b>	<b>1,0877</b>	<b>1,0861</b>	<b>1,0843</b>
Апрель 2022	1,0731	1,0790	1,0728	1,0742	1,0801	1,0792	1,0772
Май 2022	1,0796	1,0860	1,0787	1,0808	1,0869	1,0862	1,0840
Июнь 2022	1,0864	1,0936	1,0867	1,0881	1,0951	1,0931	1,0917
<b>3 кв. 2022</b>	<b>1,0959</b>	<b>1,1029</b>	<b>1,0956</b>	<b>1,0971</b>	<b>1,1043</b>	<b>1,1033</b>	<b>1,1007</b>
Июль 2022	1,0911	1,0962	1,0911	1,0926	1,0996	1,0977	1,0962
Август 2022	1,0958	1,1029	1,0956	1,0971	1,1042	1,1022	1,1007
Сентябрь 2022	1,1007	1,1076	1,1001	1,1017	1,1089	1,1069	1,1052
<b>4 кв. 2022</b>	<b>1,1106</b>	<b>1,1172</b>	<b>1,1094</b>	<b>1,1110</b>	<b>1,1184</b>	<b>1,1164</b>	<b>1,1145</b>
Октябрь 2022	1,1056	1,1124	1,1047	1,1063	1,1136	1,1116	1,1096
Ноябрь 2022	1,1106	1,1172	1,1094	1,1110	1,1184	1,1164	1,1144
Декабрь 2022	1,1156	1,1221	1,1141	1,1157	1,1232	1,1212	1,1191
<b>1 кв. 2023 Прогноз</b>	<b>1,1257</b>	<b>1,1318</b>	<b>1,1233</b>	<b>1,1253</b>	<b>1,1328</b>	<b>1,1306</b>	<b>1,1288</b>
Январь 2023	1,1206	1,1269	1,1189	1,1204	1,1280	1,1260	1,1238
Февраль 2023	1,1257	1,1318	1,1235	1,1252	1,1328	1,1306	1,1285
Март 2023	1,1307	1,1367	1,1282	1,1299	1,1376	1,1356	1,1332

© КО-ИНВЕСТ 2023

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Инвест

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТОПЦИОН

49

## 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

БЕЗ НДС		Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область	
01.01.1984	0,06727	0,06360	0,05984	0,06063	0,04517	0,04989	0,06691	
01.01.1991	0,10889	0,10364	0,09699	0,09882	0,07306	0,08096	0,10914	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189	
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472	
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765	
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093	
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451	
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901	
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604	
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,767	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	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341	
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,873	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	9,998	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	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,810	
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990	
3-й кв.	11,654	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039	
4-й кв.	11,711	9,380	10,603	10,635	11,768	10,585	11,082	
2021 г.								
январь	11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,126	
февраль	11,777	9,437	10,662	10,690	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	11,216	
июнь	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240	

БЕЗ НДС		Центральный федеральный округ					
Дата введения сметных цен, период	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1984	0,06329	0,05982	0,05986	0,07056	0,05922	0,05985	0,05612
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	1,491	1,498	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	2,595	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	5,079	6,539	6,208	5,444	6,037
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6,208
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,465	6,789	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,689	6,956	8,056	8,340	8,642	7,529	8,581
2015 г.	8,815	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272
2016 г.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,489	8,584
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	9,787
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,987
2020 г.	11,001	8,018	9,909	11,150	9,678	9,414	9,353
1-й кв.	10,817	7,906	9,786	11,022	9,555	9,307	9,263
2-й кв.	10,949	7,986	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,096	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,383
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	9,861	9,500	9,527
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,521	9,548
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,543	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 (цена, период)	Центральный федеральный округ						
	Валдайская область	Вологодская область	Владимирская область	Воронежская область	Иркутская область	Московская область	Нижегородская область
Индекс, 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0053	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0068	1,0060
Февраль 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Март 2021	1,0044	1,0047	1,0038	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Апрель 2021	1,0061	1,0063	1,0054	1,0050	1,0063	1,0074	1,0070
Май 2021	1,0085	1,0087	1,0078	1,0078	1,0090	1,0101	1,0097
Июнь 2021	1,0119	1,0121	1,0112	1,0112	1,0124	1,0135	1,0131
Июль 2021	1,0153	1,0155	1,0146	1,0146	1,0158	1,0169	1,0165
Август 2021	1,0187	1,0189	1,0180	1,0180	1,0192	1,0203	1,0199
Сентябрь 2021	1,0221	1,0223	1,0214	1,0214	1,0226	1,0237	1,0233
Октябрь 2021	1,0255	1,0257	1,0248	1,0248	1,0260	1,0271	1,0267
Ноябрь 2021	1,0289	1,0291	1,0282	1,0282	1,0294	1,0305	1,0301
Декабрь 2021	1,0323	1,0325	1,0316	1,0316	1,0328	1,0339	1,0335
1 кв. 2022 Прогноз	1,0357	1,0359	1,0350	1,0350	1,0362	1,0373	1,0369
Февраль 2022	1,0391	1,0393	1,0384	1,0384	1,0396	1,0407	1,0403
Март 2022	1,0425	1,0427	1,0418	1,0418	1,0430	1,0441	1,0437

Дата введения счетов (цена, период)	Центральный федеральный округ						
	Ханты-Мансийский автономный округ	Иркутская область	Курганская область	Ленинградская область	Омская область	Рязанская область	Самарская область
Индекс, 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0062	1,0064	1,0061	1,0061	1,0056	1,0064	1,0064
Февраль 2021	1,0029	1,0031	1,0028	1,0028	1,0024	1,0032	1,0034
Март 2021	1,0053	1,0055	1,0046	1,0046	1,0039	1,0054	1,0051
Апрель 2021	1,0077	1,0079	1,0070	1,0070	1,0063	1,0071	1,0067
Май 2021	1,0101	1,0103	1,0094	1,0094	1,0087	1,0095	1,0091
Июнь 2021	1,0125	1,0127	1,0118	1,0118	1,0111	1,0119	1,0115
Июль 2021	1,0149	1,0151	1,0142	1,0142	1,0135	1,0143	1,0139
Август 2021	1,0173	1,0175	1,0166	1,0166	1,0159	1,0167	1,0163
Сентябрь 2021	1,0197	1,0199	1,0190	1,0190	1,0183	1,0191	1,0187
Октябрь 2021	1,0221	1,0223	1,0214	1,0214	1,0207	1,0215	1,0211
Ноябрь 2021	1,0245	1,0247	1,0238	1,0238	1,0231	1,0239	1,0235
Декабрь 2021	1,0269	1,0271	1,0262	1,0262	1,0255	1,0263	1,0259
1 кв. 2022 Прогноз	1,0293	1,0295	1,0286	1,0286	1,0279	1,0287	1,0283
Февраль 2022	1,0317	1,0319	1,0310	1,0310	1,0303	1,0311	1,0307
Март 2022	1,0341	1,0343	1,0334	1,0334	1,0327	1,0335	1,0331
Апрель 2022	1,0365	1,0367	1,0356	1,0356	1,0349	1,0357	1,0353
Май 2022	1,0389	1,0391	1,0382	1,0382	1,0375	1,0383	1,0379

2  
Строительные  
монтажные  
работы

## 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	Ярославская область
Июль 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>4 кв. 2021</b>	<b>0,9840</b>	<b>0,9843</b>	<b>0,9852</b>	<b>0,9845</b>	<b>0,9871</b>	<b>0,9814</b>	<b>0,9824</b>
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
<b>Декабрь 2021</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0461</b>	<b>1,0480</b>	<b>1,0475</b>	<b>1,0426</b>	<b>1,0334</b>	<b>1,0403</b>	<b>1,0472</b>
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0615	1,0714
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0833</b>	<b>1,0890</b>	<b>1,0863</b>	<b>1,0789</b>	<b>1,0605</b>	<b>1,0741</b>	<b>1,0868</b>
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
<b>3 кв. 2022</b>	<b>1,0996</b>	<b>1,1054</b>	<b>1,1021</b>	<b>1,0920</b>	<b>1,0732</b>	<b>1,0882</b>	<b>1,1021</b>
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
<b>4 кв. 2022 Прогноз</b>	<b>1,1133</b>	<b>1,1195</b>	<b>1,1156</b>	<b>1,1049</b>	<b>1,0844</b>	<b>1,1032</b>	<b>1,1162</b>
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

Центральный федеральный округ							
Дата введения смет-ных цен, период	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>4 кв. 2021</b>	<b>0,9804</b>	<b>0,9830</b>	<b>0,9832</b>	<b>0,9828</b>	<b>0,9835</b>	<b>0,9844</b>	<b>0,9848</b>
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
<b>Декабрь 2021</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0435</b>	<b>1,0469</b>	<b>1,0430</b>	<b>1,0443</b>	<b>1,0478</b>	<b>1,0471</b>	<b>1,0480</b>
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
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0797</b>	<b>1,0864</b>	<b>1,0797</b>	<b>1,0810</b>	<b>1,0877</b>	<b>1,0861</b>	<b>1,0843</b>
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	1,0882	1,0840
Июнь 2022	1,0864	1,0936	1,0857	1,0881	1,0951	1,0931	1,0917
<b>3 кв. 2022</b>	<b>1,0959</b>	<b>1,1020</b>	<b>1,0956</b>	<b>1,0971</b>	<b>1,1043</b>	<b>1,1023</b>	<b>1,1007</b>
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
<b>4 кв. 2022 Прогноз</b>	<b>1,1103</b>	<b>1,1171</b>	<b>1,1092</b>	<b>1,1108</b>	<b>1,1182</b>	<b>1,1162</b>	<b>1,1143</b>
Октябрь 2022	1,1055	1,1123	1,1047	1,1082	1,1135	1,1115	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	1,1189

Строительные  
монтажные  
работы



Таблица 62. Траншеи и ямы силосные простейшего типа

Характеристика

Стены силосных траншей и ям арматурные, каменные, деревянные (из досок и пластика), бетонные и пенобетонные. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением 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

Территориальность	Силосная траншея для вывозной загрузки				Силосная траншея для заливки массы				Силосная яма для вывозной загрузки			
	тип ямы	бетон	бутовый камень	дерево (доски, шлак-бетон)	бетон	бутовый камень	дерево (доски, шлак-бетон)	пено-бетон	без обрешетки	бетон	бутовый камень	из пластика
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	13,4	8,0	8,5	9,6	5,8	4,3	1,48	13,1	11,3	15,0	
4	13,3	14,0	8,4	8,9	10,0	6,1	4,5	1,53	13,7	12,3	15,8	
5	13,9	14,6	8,7	9,2	10,4	6,4	4,7	1,58	14,2	12,3	16,3	
6	19,5	21,0	12,5	13,4	15,0	9,2	6,7	2,75	20,0	13,4	20,4	
7	21,7	23,8	13,9	15,0	18,8	10,2	7,5	3,38	22,8	17,1	26,0	
8	22,8	24,5	14,5	15,7	17,5	10,0	7,8	3,21	24,0	18,0	21,4	
9	29,2	31,5	18,5	20,2	22,4	13,0	10,1	4,12	30,8	20,1	30,2	

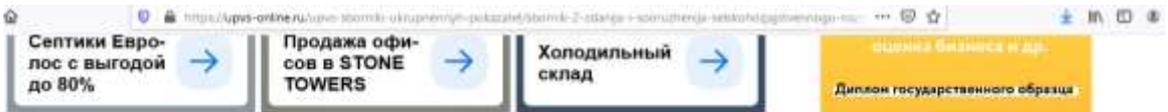


Таблица 60. Навозохранилища простейшего типа

Характеристика

Упрощенные открытого типа, с главным замком, с экскаваторными из пластика.

Восстановительная стоимость Т т емкости в руб.

Таблица 60

Территориальность	С главным замком		Без замка
	а	б	
1	4,58	2,38	2,38
2	4,78	2,84	2,84
3	5,38	2,70	2,70
4	5,58	2,82	2,82
5	6,78	2,94	2,94
6	8,28	4,28	4,28
7	9,28	4,70	4,70
8	9,78	4,98	4,98
9	12,38	6,48	6,48



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, поликарбонатные. 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

Территориальность	Тип здания					
	I		II			
	площадь здания в кв. м					
тип	200	300	400	200	300	400
	а	б	в	г	д	е
1	10,5	9,5	9,7	17,9	16,5	13,0
2	11,0	10,1	9,2	18,8	17,3	13,7
3	12,1	11,0	10,1	20,0	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	18,9	17,2	15,7	32,2	29,7	23,4
7	21,0	19,2	17,3	35,8	32,9	26,0
8	22,1	20,3	18,3	37,5	34,8	27,4
9	29,4	27,9	25,6	48,3	44,4	35,2