



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

**Отчет №НП – 01/08-24
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**
Московская область,
Подольский район, Лаговское
с/п,
вбл. д. Валищево,
МТФ Валищево.

**Дата оценки:
30 августа 2024 года
Дата составления отчета:
30 августа 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

30 августа 2024 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №856 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: 30 августа 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:	1) Навозохранилище 200 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37855; 2) Сенной склад, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23821; 3) Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23820; 4) Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23554; 5) Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область,
---	---

	Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37854;
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106702 от 11 сентября 2014 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основания для проведения оценки	Дополнение №856 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	НП – 01/08-24
Дата оценки	30 августа 2024 года
Дата составления отчета	30 августа 2024 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого

	объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки полученные:	
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	600 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	600 000 рублей

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена затратным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

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

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

600 000

(Шестьсот 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	190 000,00
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	110 000,00
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					600 000

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	62
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	62
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	62
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	64
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	67
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	85
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	87

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1) Навозохранилище 200 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37855; 2) Сенной склад, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23821; 3) Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23820; 4) Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23554; 5) Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37854;
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106702 от 11 сентября 2014 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106548 от 11 сентября 2014 года 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106549 от 11 сентября 2014 года 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106550 от 11 сентября 2014 года 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№106701 от 11 сентября 2014 года 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-

	АИ№106702 от 11 сентября 2014 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 11 сентября 2014 года сделана запись: Общая долевая собственность на основании: 1. №50-50-27/201/2014-367 2. №50-50-27/201/2014-368 3. №50-50-27/201/2014-369 4. №50-50-27/201/2014-370 5. №50-50-27/201/2014-371
Обладатель оцениваемых прав:	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	30 августа 2024 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения)	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта

осмотра) объекта оценки:	оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Свидетельство о государственной регистрации права: 1)50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года 2)50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года 3)50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года 4)50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года 5)50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Произвести оценку при следующих условиях: Материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется капитальный ремонт. Общий износ составляет от 70 до 96%, в зависимости от объекта недвижимости. Данные по физическому износу для каждого объекта недвижимости указаны в описание объекта оценки, а моральный износ указан при расчете. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости записаны исходя из правоустанавливающих документов и со слов заказчика. Все остальные допущения сделаны по тексту отчета об оценке.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа

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

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041549-1 от 15 июля 2024 года. Срок действия аттестата заканчивается 15.07.2027 г. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
--	--

	Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 111/2024/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2024 г. по 20 апреля 2025 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 таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
 - третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
 - третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
 - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
 - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
 - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
 - все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
 - Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
 - заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
 - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
 - мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на

дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	Свидетельство о государственной регистрации права
1	50:27:0000000:37855	МТФ "Валищево	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года
2	50:27:0000000:23821	Валищево	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года
3	50:27:0000000:23820	Валищево	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года
4	50:27:0000000:23554	Валищево	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»)

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

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Навозохранилище 200 тонн	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево»
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
инвт.№	212:064-10030-В, лит. В
Условный номер	50:27:0000000:37855
Год постройки	1968
Функциональное назначение (фактическое использование):	Навозохранилище 200 тонн

Тип здания, в котором расположен объект оценки	Склад, хранилище
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	405
Строительный объем, тон	200
Этажность	1
Степень технического обустройства	Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин. Группа капитальности V.
Покрытие	Асфальтобетонное (3-5 см)
Основание	Щебень (22 см)
Земляное полотно	Насыпной песчаный грунт
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	51%
Сенной склад	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
инвт.№	212:064-10060, лит. А
Условный номер	50:27:0000000:23821
Год постройки	1980
Функциональное назначение (фактическое использование):	Сенной склад
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Склад
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	504,1
Строительный объем, куб.м	1 512,30
Этажность	1
Степень технического обустройства	Все коммуникации отсутствуют
Фундамент	Бетонный
Кровля	Мягкая бесчердачная
Перекрытия	Железобетонные
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	51%
Силосная траншея	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
инвт.№	212:064-10060-Б

Условный номер	50:27:0000000:23820
Год постройки	1978
Функциональное назначение (фактическое использование):	Силосная траншея
Тип здания, в котором расположен объект оценки	хранилище
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	683,2
Строительный объем, куб.м	910
Этажность	1
Степень технического обустройства	Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем
Фундамент	цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню
Кровля	-
Перекрытия	кирпичные
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	51%
Силосная яма	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
инвт.№	212:064-10060-В, лит. В
Условный номер	50:27:0000000:23554
Год постройки	1969
Функциональное назначение (фактическое использование):	Силосная яма
Тип здания, в котором расположен объект оценки	хранилище
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	640,5
Строительный объем, куб.м	870
Этажность	1
Степень технического обустройства	Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем
Фундамент	цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню
Кровля	-
Перекрытия	кирпичные
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	51%
Навозохранилище 400 тонн	

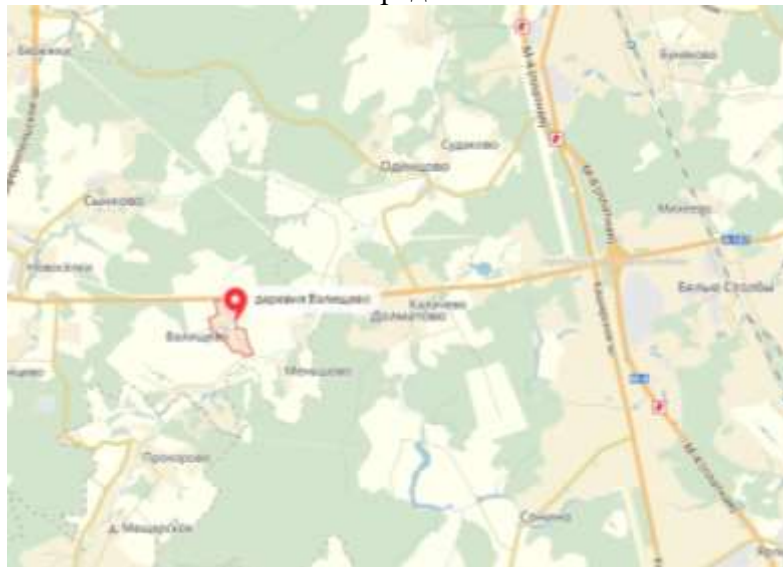
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево»
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
инвт.№	212:064-10030-
Условный номер	50:27:0000000:37854
Год постройки	1988
Функциональное назначение (фактическое использование):	Навозохранилище 400 тонн
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Склад, хранилище
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	894
Строительный объем, тон	400
Этажность	-
Степень технического обустройства	Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин. Группа капитальности V.
Фундамент	-
Кровля	-
Перекрытия	-
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	35%

В связи с тем, что все объекты оценки находится в плохом состоянии, то они не могут приносить прибыль. Оценщик в затратном подходе не учитывал прибыль предпринимателя.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки. Все количественные и качественные характеристики выяснены со слов заказчика, а так же предоставленных документов. Часть данных установлена с помощью сайта: <https://kadbaze.ru/object-50:27:0000000:37854-moskovskaya-obl-podolskij-r-n-lagovskij-s-o-vblizi-d-valishhevo/>

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

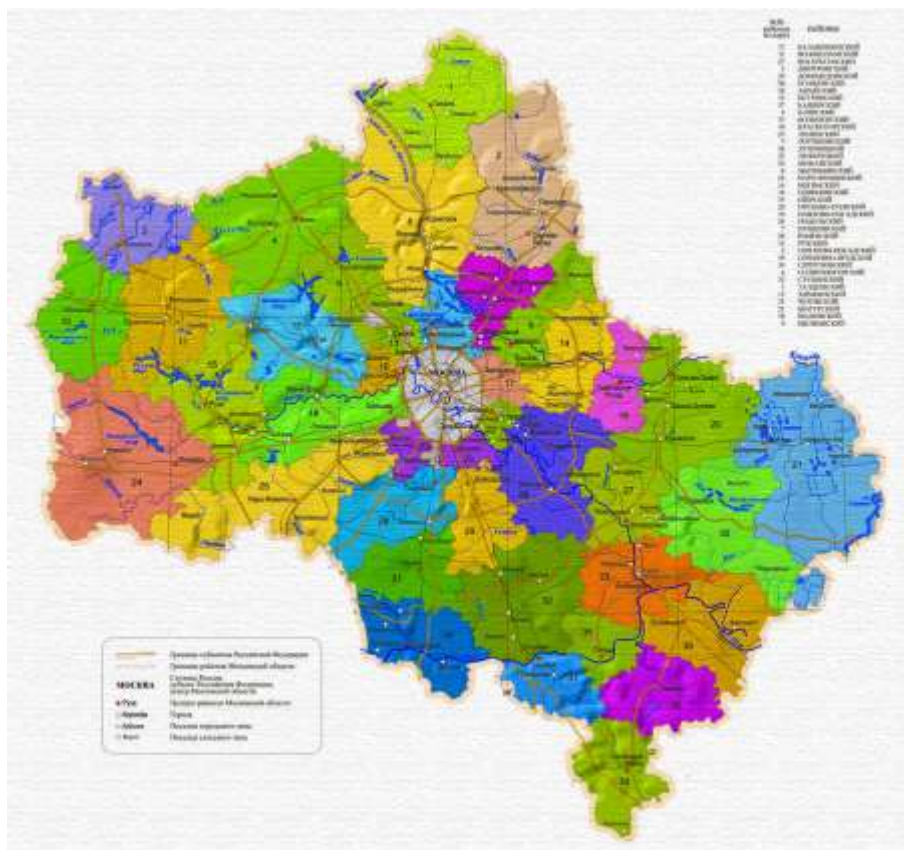
Местоположение представлено на схеме:



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически

- город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской области России. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

Административным центром района являлся город областного подчинения Подольск, не входивший в состав района на момент упразднения. Подольский муниципальный район также окружал территорию города областного подчинения Климовск (территория которого также в 2015 году была включена в состав городского округа Подольск).

Район являлся одним из главных источников культурного наследия Московской области. Он имел большое количество памятников архитектуры и садово-паркового искусства.

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

Крупнейшим населённым пунктом района на момент упразднения являлся упразднённый 1 июня 2015 года[источник не указан 554 дня] посёлок городского типа Львовский с населением 10 852[1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

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

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

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

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

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

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Воряпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. 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 Июнь 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+3,0% г/г** после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (*в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года*). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+4,7% г/г**.

2. Рост **промышленного производства** в июне составил **+1,9% г/г** после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – **+7,7%** после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на **+4,4% г/г**.

3. **Обрабатывающая промышленность** в июне сохранила высокий прирост выпуска – **+4,6% г/г** после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на **+16,9%** после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,0% г/г**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2024 года».

4. Рост **объёма строительных работ** в июне 2024 года в годовом выражении составил **+1,2% г/г** после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – **+10,7%** после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объём строительных работ вырос на **+3,9% г/г**.

5. Объём **оптовой торговли** в июне увеличился на **+1,8% г/г** (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности **+20,5%** после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на **+10,3% г/г**.

6. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в июне составил на **-0,3% г/г** после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности **+0,5%** после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на **+0,9% г/г**.

При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство **мяса** увеличилось на **+1,0% г/г** (+2,5% г/г в мае), **молока** – на **+0,4% г/г** (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года **грузооборот транспорта** составил **-0,8% г/г** после +0,8% г/г в мае (*данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных*). К уровню двухлетней давности **-2,0%** после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на **+0,2% г/г**.

8. В июне **потребительская активность** оставалась на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на **+5,6% г/г** в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на **+18,1%** после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на **+7,5% г/г**.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на **+6,3% г/г** в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до **+20,0%** после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на **+8,8% г/г**.

Объём **платных услуг населению** в июне увеличился на **+3,0% г/г** после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – **+11,0%** после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил **+3,8% г/г**.

Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до **+6,7% г/г** после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на **+23,1%** после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на **+5,4% г/г**.

9. Инфляция в июне составила **8,59% г/г** после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до **9,11% г/г** (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил **4,99%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил **+11,8% г/г** после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по **промышленности** в июне индекс вырос на **+14,0% г/г** после +16,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил **2,4%** от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%.

Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** составил **+17,8% г/г** после +17,0% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+8,8% г/г** после +8,5% г/г, а её размер составил **86 384 рубля**. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил **+18,7% г/г**, реальной заработной платы – **+10,1% г/г**.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 2 квартала 2024 года составил **+7,7% г/г** после +7,1% в 1 квартале. **Реальные располагаемые доходы** выросли на **+9,6% г/г** после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на **+7,4% г/г** и **+8,1 г/г** соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** (+10,1% г/г в реальном выражении) и **доходы от собственности** (+28,4% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП	4,7	4,0	3,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	0,9	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,5	6,5	5,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,8	11,7	8,6	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,2	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,0	3,8	-1,8	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
Инфляция															
Индекс потребительских цен	7,9	8,3	8,6 / 9,1 ¹	8,3	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июль 24	май 24	апр. 24	I кв. 24	март 24	фев. 24	яно. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1 ²	-	-	8,8	8,5	11,0	12,8	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,8	0,3
Номинальная заработная плата рублей	82 470 ²	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	88 778	85 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7 ²	-	-	17,8	17,0	19,5	21,0	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 ¹	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	8,8	-	-	-	8,4 ¹	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,8	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,8
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,8	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-18,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,7	2,8	2,4	2,5	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,6	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчеты Микроэкономической России

¹ В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.

² За январь - май 2024 г.

³ Уточненные данные

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июль 24	май 24	апр. 24	I кв. 24	март 24	фев. 24	яно. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,8	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,6	-3,6	1,5
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,0	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,6	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,8	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,0	6,0	13,5	7,5	7,8	7,8	10,0	10,5	0,5	6,3
пищевая промышленность	6,8	6,1	4,0	6,5	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-8,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
легкая промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,0	5,4	6,8	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	6,4	3,2	9,1
кожа и изделия из нее	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,6	13,6	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	4,1	5,1	1,5	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,6	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокша и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	8,8	8,3	2,9	-8,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,8	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-8,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,8	7,4	7,8	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-8,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	10,0	12,0	-1,8	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь 24	май 24	апр. 24	I кв. 24	март 24	фев. 24	ноя. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,8	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс в т.ч.	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,8	9,3	6,5	10,4	14,8	6,6	2,7
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	38,1	38,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	38,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	22,0	17,9	12,1	13,3	36,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-2,8	-7,1	-18,8	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства в т.ч.	8,8	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Июнь 2024 года

1. Рост промышленного производства в июне составил **+1,9%** г/г после **+5,3%** г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – **+7,7%** после **+12,1%** месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на **+4,4%** г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на **+3,7%** г/г).

2. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – **+4,6%** г/г после **+9,1%** г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на **+16,9%** после **+22,1%** месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,0%** г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на **+7,3%** г/г).

2.1. Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является **машиностроительный комплекс** – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,9 п.п.**).

Темпы роста комплекса в июне составили **+12,1%** г/г после **+13,3%** г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу рост на **+56,5%** после **+64,8%** в мае. В целом за I полугодие 2024 года рост на **+22,0%** г/г, что является лучшим результатом среди отраслей промышленности.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в **автопроизводстве** – рост выпуска **+21,7%** г/г после **+3,7%** г/г месяцем ранее. Рост выпуска также в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (**+20,3%** г/г после **+27,5%** г/г), производстве **прочих транспортных средств и оборудования** (**+19,7%** г/г после **+20,9%** г/г), производстве **электрооборудования** (**+2,5%** г/г после **+4,9%** г/г).

2.2. Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит **металлургический комплекс** – в июне рост **+6,7%** г/г после **+14,5%** г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,4 п.п.**). К уровню двухлетней давности рост на **+24,8%** после **+32,4%** месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост металлургического комплекса составил **+8,8%** г/г. 24 июля 2024 г. **2.3.** Рост выпуска в **пищевой промышленности** в июне составил **+4,0%** г/г после **+6,6%** г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора **+0,6 п.п.**). **Производство пищевых продуктов** выросло на **+4,8%** г/г после **+7,9%** г/г месяцем ранее. При этом производство **напитков** ускорило темпы роста до **+3,6%** г/г после **+1,5%** г/г. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на **+9,5%** после **+14,3%** месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост пищевой промышленности составил **+6,8%** г/г.

2.4. Рост **химической промышленности** в июне составил **+2,8%** г/г после **+5,7%** г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора **+0,3 п.п.**). Производство **химических веществ и продуктов** выросло на **+1,6%** г/г после **+5,1%** г/г месяцем ранее. Производство

лекарственных средств продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: **+11,4% г/г**. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг **+12,7%** после **+14,7%** месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост химической промышленности составил **+5,7% г/г**.

2.5. Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на **+6,7% г/г** после **+5,7% г/г** в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора **+0,3 п.п.**). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до **+6,7%** в июне после **+6,3%** месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил **+7,9% г/г**.

3. Добыча полезных ископаемых в июне составила **-3,1% г/г** после **-0,3% г/г** в мае. При этом **добыча металлических руд** осталась в положительной области (**+1,0% г/г** после **+2,2% г/г** в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне **-5,3%** после **+1,1%** месяцем ранее.

По итогам I полугодия 2024 года производство в добывающем секторе составило **-0,3% г/г** (во 2 квартале 2024 года: **-1,7% г/г**).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,8	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-8,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	8,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	6,8	6,1	4,0	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	6,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	-3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	-4,3	4,4	8,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	19,3	-8,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,8	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,8	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,8	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	22,0	17,9	12,1	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,0	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

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)

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 23 по 29 июля 2024 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,08%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились (-0,05%): ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию, замедлилась инфляция на остальные продукты питания.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен сохранился на уровне 0,12%: снизились цены на электро- и бытовые приборы, а также медицинские товары.

В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,14% на фоне ускорения снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-0,96%).

Потребительская инфляция с 23 по 29 июля

1. За период с 23 по 29 июля 2024 года инфляция составила 0,08%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились (-0,05%). Ускорилась дефляция на плодоовощную продукцию (-0,93%), а именно, на огурцы, помидоры и фрукты, также продолжили дешеветь овощи «борщевого набора». На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до околонулевых (0,03%). Снизились цены на мясо и птицу – подешевели баранина и мясо кур, снизились темпы роста цен на говядину и свинину, ускорилось снижение цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели и составили 0,12%. Цены на легковые автомобили практически не изменились (0,02%). Возобновилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,26%), продолжилось снижение цен на медицинские товары (-0,01%). Снизились темпы роста цен на бензин и дизельное топливо.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились (0,14%) при ускорении снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-0,96%), а также возобновлении снижения цен на услуги санаториев (-0,03%). На наблюдаемые бытовые услуги рост цен замедлился.

5. В период с 23 по 29 июля на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,7% (+0,6% недель ранее). В годовом выражении в июле продовольственные товары подешевели на 15,0% г/г.

После роста недель ранее снизились котировки на **пшеницу** в США (-2,2%) и Франции (-4,3%), **кукурузу** (-1,2%), **соевое масло** (-8,2%) и **свинину** (-2,3%). Продолжили сокращаться цены на **соевые бобы** (-3,9%) и **говядину** (-0,9%). После снижения недель ранее выросли котировки на **белый сахар** (+2,2%) и **сахар-сырец** (+4,7%). Продолжили увеличиваться цены на **пальмовое масло** (+4,9%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,3% (стабилизация недель ранее) в связи с сокращением стоимости **смешанных удобрений** (-2,3%). Котировки на **азотные удобрения** стабилизировались. В годовом выражении в июле удобрения подорожали на 2,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены варьировались в диапазоне от -1,2% до +1,6% (от -3,1% до +0,3% недель ранее). Выросли котировки на **арматуру** (+1,6%) и **металлопрокат** (+0,9%). После стабилизации недель ранее сократились цены на **металлолом** (-0,4%). Продолжила сокращаться стоимость **железной руды** (-1,2%). В годовом выражении в июле цены на черные металлы снизились на 1,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены сократились на 1,5% (-3,8% недель ранее) в связи со снижением стоимости **алюминия** (-1,9%), **меди** (-1,5%) и **никеля** (-1,1%). В годовом выражении в июле цены на цветные металлы не изменились.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 23 ПО 29 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 29 июл						2023 год
	г/г	с начала месяца	23 - 29 июл	16 - 22 июл	на 29 июля (с нач. года)	июнь (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	9,11	1,07	0,08	0,11	4,99	0,64	0,63
Продовольственные товары	9,60	0,27	-0,05	0,07	4,06	0,63	0,49
- без плодоовощной продукции	8,58	0,33	0,03	0,11	3,44	0,43	0,31
- плодоовощная продукция	16,62	-0,49	-0,93	-0,34	8,33	2,02	1,77
Непродовольственные товары	6,76	0,61	0,12	0,12	2,80	0,29	0,91
- без бензина	6,59	0,36	0,07	0,06	2,44	0,17	0,72
- бензин автомобильный	7,75	2,20	0,42	0,55	5,16	1,15	2,19
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	12,87	6,82	0,14	0,16	10,79	0,86	0,51
	с начала месяца	23 - 29 июл		16 - 22 июл		июнь (м/м)	июль (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Говядина	0,43	0,02		0,18		0,84	0,38
Баранина	0,38	-0,12		0,38		0,90	0,99
Свинина	0,26	0,08		0,31		-0,35	2,03
Куры	-0,44	-0,30		-0,13		0,38	2,21
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	1,04	0,30		0,24		1,24	0,02
Пшено	0,90	0,12		0,31		0,31	0,45
Мука	0,67	0,12		0,15		-0,01	-0,37
Рис	0,45	0,22		0,02		0,20	0,86
Крупа гречневая	-0,30	0,11		0,13		-0,67	-1,41
Прочие продовольственные товары							
Масло сливочное	1,39	0,46		0,45		1,01	-0,59
Масло подсолнечное	1,20	0,44		0,19		0,58	-1,72
Сахар	1,20	0,06		0,37		1,56	4,38
Вермишель	1,05	0,03		0,40		0,15	-0,76
Соль	0,70	0,35		0,26		0,11	-0,05
Молоко	0,47	0,11		0,14		0,25	-0,61
Рыба	0,27	-0,20		0,27		0,96	0,97
Чай	-0,77	-0,15		-0,24		0,30	0,51
Яйца	-3,20	-1,04		-0,85		-5,02	1,62
Детское питание							
Консервы овощные	1,84	0,00		0,94		0,79	-0,99
Консервы фруктово-ягодные	0,64	0,54		0,08		0,40	-0,33
Консервы мясные	0,16	-0,45		0,66		0,67	-0,75
Смеси сухие молочные	-0,39	-0,09		-0,11		0,82	0,47
Плодоовощная продукция							
Капуста	12,50	1,98		2,48		-10,06	12,54
Яблоки	2,09	-0,13		0,23		10,15	9,49
Картофель	1,14	-0,72		0,01		33,66	0,67
Томаты	-1,93	-0,44		-0,27		-13,31	-0,28
Лук	-2,68	-0,09		-0,55		4,07	-17,43
Огурцы	-3,74	-5,13		-1,48		-7,71	-16,88
Морковь	-7,23	-2,63		-2,76		6,26	-4,67
Отдельные непродовольственные товары							
Строительные материалы	2,84	0,50		0,73		1,01	0,88
Бензин	2,20	0,42		0,55		1,15	2,19
Автомобиль отечественный	0,11	0,01		0,02		0,16	1,51
Медикаменты	0,08	-0,01		-0,08		0,62	0,74
Автомобиль иностранный	0,00	0,03		-0,04		0,33	1,40
Отдельные услуги							
Регулируемые	9,48	0,25		0,14		0,22	0,33
Туристические	4,14	-0,39		0,12		6,38	2,42
Бытовые	0,71	0,22		0,27		0,50	0,35

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 23 ПО 29 ИЮЛЯ

2024 г.										23/22
	с начала месяца	29.07.2024	23.07.2024	23-29 июл	16-22 июл	июль (с нач. года)	июль (г/г)	июль (м/м)	июль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,4	195	199	-2,2	3,2	-15,4	-19,1	-11,0	-7,0	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-2,9	234	244	-4,3	5,3	-4,8	-9,1	-5,6	-1,3	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,2	162	164	-1,2	1,5	-12,5	-26,0	-7,8	-3,3	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-10,2	537	526	2,2	-7,4	-9,9	-18,4	-1,5	1,1	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,4	419	400	4,7	-6,7	-7,6	-19,5	0,7	2,0	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-9,1	378	394	-3,9	-2,4	-20,4	-19,5	-4,4	-4,4	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,8	944	1029	-8,2	0,6	-11,1	-29,9	6,3	-1,0	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	4,8	458	492	-6,9	7,7	-6,4	-23,9	2,2	-5,8	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	5,2	1070	1020	4,9	3,9	14,4	5,5	-0,8	2,2	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,1	5653	5704	-0,9	-0,9	14,9	4,7	0,1	3,6	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	2016	2065	-2,3	1,2	34,5	-9,6	-1,2	-2,2	-17,1
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,1	-13,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,9	525	538	-2,3	-0,6	-9,2	16,1	-0,5	6,1	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	1,3	317	318	-0,3	0,0	-0,5	-10,9	1,9	9,7	-44,5
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-5,0	107	108	-1,2	-3,1	-21,9	-3,1	-1,5	-7,7	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-1,0	386	388	-0,4	0,0	-4,9	5,3	1,6	0,4	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-1,1	579	570	1,6	0,3	-3,5	-0,7	0,1	-0,9	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-3,5	503	499	0,9	-1,0	-12,7	-6,7	-1,8	-2,8	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-10,9	2251	2295	-1,9	-4,4	-5,6	9,8	-5,2	-2,1	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	-6,0	9026	9166	-1,5	-4,6	5,5	12,6	-2,2	-4,5	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	-8,4	15837	16021	-1,1	-2,4	-4,6	-21,9	-6,8	-10,1	-17,3

Тенденции на рынке недвижимости

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

- ☐ новых квартир - на 14,4%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- ☐ индивидуальных домов – на 14,3%,
- ☐ земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- ☐ торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 7,1%,

- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено **179 687** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **10 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

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) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

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 сетевых автозаправочных станций, 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.

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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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 рубля**, его **девальвации** и высокой **вероятности дефолта США** и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения 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, помещения для общественного питания и бытовых услуг 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-05-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, 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

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

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

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О социальном и экономическом положении Московской области
в январе-июне 2024 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	x	96,4
июнь 2024 года в % к июню 2023 года	x	98,0
январь-июнь 2024 года в % к январю-июню 2023 года	x	112,2
Оборот организаций, миллионов рублей	11 574 900,4	119,7 ²
Объем отгруженных товаров собственного		

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

² Темп роста в фактических ценах.

производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	11 556,8	112,9 ²
обрабатывающие производства	2 683 234,6	123,5 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	221 427,3	107,2 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	87 864,4	109,8 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	153,1	101,8
молоко, тыс. тонн	346,4	94,9
яйца, миллионов штук	94,0	102,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	x	101,12
июнь 2024 года в % к июню 2023 года	x	108,13
январь-июнь 2024 года в % к январю-июню 2023 года	x	107,22
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в июне 2024 года, рублей	7 318,40	107,8 ³
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за май 2024 года	94 891,2	119,5
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	101,5
за январь-май 2024 года	91 815,9	120,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за май 2024 года	108 444,6	120,3
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	101,4
за январь-май 2024 года	104 292,6	120,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2024 года, человек	6 852	96,5 ³
Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2024 года, в процентах	0,1	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	7 131,2	115,0
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		

³ К предыдущему месяцу.

за июнь 2024 года	835,6	110,3
июнь 2024 в % к маю 2024 года	х	94,3
за январь-июнь 2024 года	5 015,2	117,1
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за июнь 2024 года	370 150,9	105,7 ⁴
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	х	100,0 ⁴
за январь-июнь 2024 года	2 091 328,8	110,5 ⁴
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2024 года		
миллионов рублей	313 316,5	91,0 ^{3,4}
уровень запасов, дней торговли	41	87,2 ³
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за июнь 2024 года	1 124 218,9	106,2 ⁴
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	х	101,5 ⁴
за январь-июнь 2024 года	6 074 702,3	111,6 ⁴
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за июнь 2024 года	19 444,1	113,1 ⁴
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	х	104,1 ⁴
за январь-июнь 2024 года	105 141,7	112,2 ⁴
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за июнь 2024 года	77 546,9	105,4 ⁴
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	х	98,7 ⁴
за январь-июнь 2024 года	460 838,2	104,7 ⁴
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	249 420,0	99,2 ⁴
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	5 803,4	97,1
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	1 825	85,7
общеобразовательные организации, ученических мест	2 875	185,5
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	144	15,0
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	5	166,7
культовые сооружения, единиц	1	100,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций,	726 357,7	117,8

⁴ В сопоставимых ценах.

не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах		
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	7 405 699,1	100,2 ³
кредиторская	8 265 999,8	100,0 ³
из неё:		
просроченная	77 183,5	97,8 ³
задолженность по платежам в бюджет	359 294,0	99,0 ³
из неё просроченная	1 265,7	102,0 ³

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Обзор рынка производственно-складских помещений



3 РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 700	191 000	118 600	45 700	268 500	152 600	48 600	268 500	148 100	27 800	94 400	66 600
	Северо-восток	до ≈10 км	34 100	162 500	100 300	34 100	314 000	135 200	34 100	277 500	129 400	17 100	101 900	64 100
	Восток	до ≈12 км	26 300	144 300	97 800	38 800	314 300	151 900	32 300	276 000	142 700	23 500	101 000	60 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	152 200	104 100	33 300	343 000	202 700	33 000	252 800	157 400	19 400	78 900	48 900
	Юг	до ≈10 км	28 900	175 200	117 300	42 200	351 100	176 000	45 300	293 300	163 900	25 000	122 000	59 900
	Юго-запад	до ≈15 км	47 000	197 400	139 600	55 400	352 900	234 500	50 000	292 000	195 200	18 800	117 000	74 400
	Запад	до ≈10 км	42 700	171 400	118 000	42 900	333 300	192 500	46 200	277 800	179 500	33 500	100 000	74 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	64 200	174 400	130 400	46 100	326 900	172 000	50 800	251 800	166 600	27 500	97 000	66 200
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	80 700	36 800	212 500	95 800	50 000	137 600	90 400	21 600	94 400	44 000
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	111 800	70 600	23 200	243 300	108 700	21 000	180 000	97 400	15 700	81 800	42 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	118 200	58 100	21 700	215 400	81 300	21 700	133 000	69 700	8 500	70 000	37 300
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	19 200	97 500	65 000	24 300	219 600	109 200	25 000	146 800	91 100	10 000	69 000	44 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 100	115 400	73 100	31 100	240 200	134 500	24 900	199 000	117 800	12 800	87 200	53 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	129 000	74 500	30 000	300 100	155 400	25 400	230 000	138 600	19 800	91 000	59 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	60 700	26 700	245 600	111 500	30 000	171 700	90 800	15 000	77 800	43 200
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	97 300	35 600	281 700	132 900	39 900	206 300	120 200	19 100	72 000	50 300
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	27 100	71 300	48 900	19 000	153 100	78 500	23 000	115 200	74 100	7 500	53 600	25 700
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	48 200	15 300	140 000	69 500	15 700	117 600	66 000	7 400	59 500	29 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 500	75 800	42 100	15 100	135 100	64 100	17 100	91 100	55 000	8 200	35 300	19 500
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 200	81 500	43 400	18 300	140 400	72 000	22 400	124 100	59 600	3 400	43 800	16 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	62 600	17 600	182 600	79 700	21 800	140 900	74 200	6 000	55 800	27 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	66 300	49 100	19 400	142 500	79 900	25 600	123 400	68 700	8 100	63 500	31 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	43 000	21 400	170 500	95 100	22 900	118 800	57 800	8 000	55 000	26 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 800	95 900	60 600	18 000	185 000	84 700	21 500	125 000	71 900	5 000	70 000	28 400

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.	16 000	63 500	44 200	19 500	165 400	68 900	22 000	79 400	61 200	5 100	50 000	18 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	77 100	35 600	11 500	88 900	49 400	16 300	76 500	43 100	3 000	34 300	15 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	104 100	54 900	12 700	124 400	68 200	17 700	110 000	65 900	1 500	53 800	18 100
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	82 900	35 700	17 700	146 400	65 200	17 000	146 400	61 400	2 300	65 000	16 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	33 300	15 000	113 700	62 500	20 000	97 600	43 200	4 000	50 000	19 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	34 700	15 500	135 000	50 600	19 600	115 000	41 300	1 600	45 000	15 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

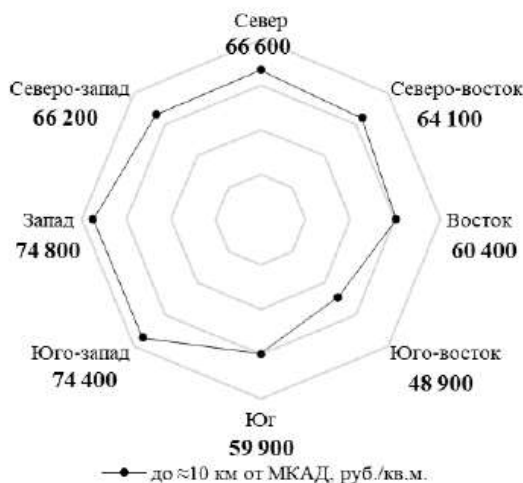
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	94 400	66 600	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	17 100	101 900	64 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	23 500	101 000	60 400	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 400	78 900	48 900	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	25 000	122 000	59 900	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	18 800	117 000	74 400	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	33 500	100 000	74 800	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	27 500	97 000	66 200	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	24 100	101 500	64 400	-

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

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 «ЛФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении 48 900 руб./кв.м., с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 74 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 64 400 руб./кв.м.

Таблица 27

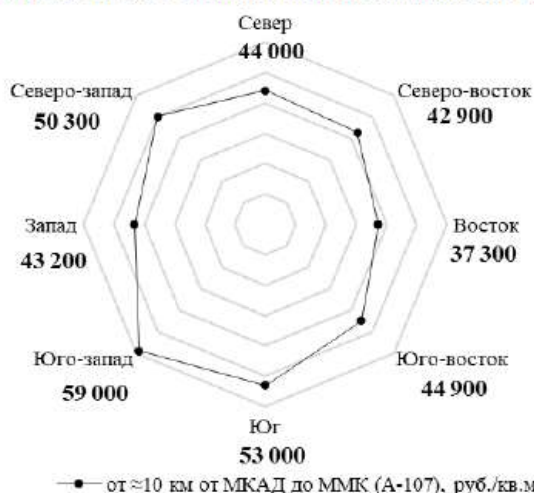
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 600	94 400	44 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречье; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	15 700	81 800	42 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 500	70 000	37 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроутли; рп. Монино
Юго-восток	10 000	69 000	44 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	12 800	87 200	53 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	91 000	59 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	15 000	77 800	43 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	19 100	72 000	50 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	15 300	80 400	46 800	-

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 37 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 59 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 800 руб./кв.м.

Таблица 28

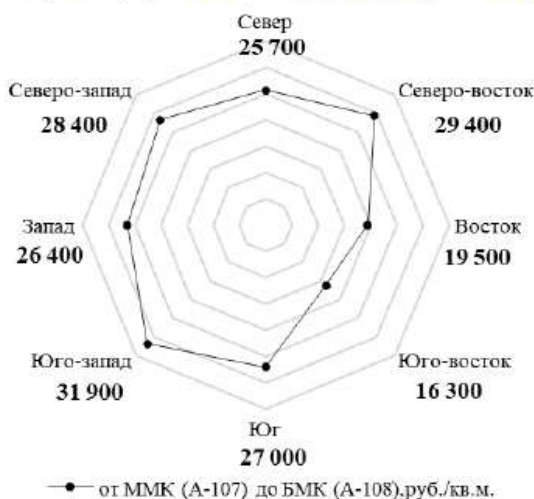
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	53 600	25 700	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	7 400	59 500	29 400	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	8 200	35 300	19 500	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	43 800	16 300	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	6 000	55 800	27 000	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	8 100	63 500	31 900	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	8 000	55 000	26 400	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	5 000	70 000	28 400	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	6 700	54 600	25 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 16 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 31 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 25 600 руб./кв.м.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 29

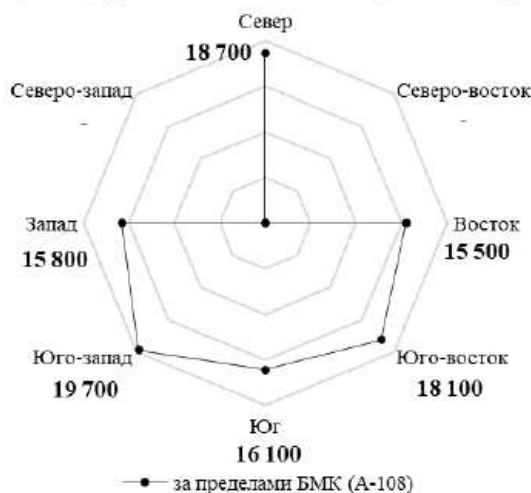
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	18 700	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	15 500	г. Шагура; г. Рошаль
Юго-восток	1 500	53 800	18 100	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	2 300	65 000	16 100	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; шт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	19 700	г. Можайск; г. Верея
Запад	1 600	45 000	15 800	г. Волоколамск; шт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	49 700	17 300	-

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 15 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 19 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 17 300 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

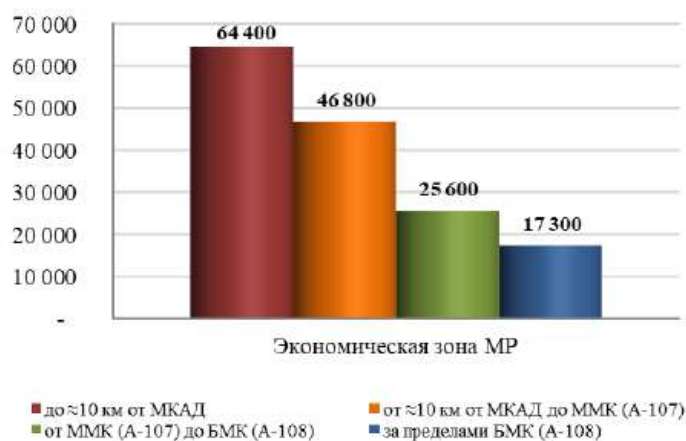
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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	66 600	44 000	25 700	18 700
Северо-восток	64 100	42 900	29 400	-
Восток	60 400	37 300	19 500	15 500
Юго-восток	48 900	44 900	16 300	18 100
Юг	59 900	53 000	27 000	16 100
Юго-запад	74 400	59 000	31 900	19 700
Запад	74 800	43 200	26 400	15 800
Северо-запад	66 200	50 300	28 400	-
Среднее значение по ЭЗ	64 400	46 800	25 600	17 300

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Диаграмма 20

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



Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

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.	64 400	46 800	25 600	17 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,33%	-45,30%	-32,42%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,33%	-60,25%	-73,14%

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **73,14%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 34

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	20 700	14 800	6 500	60 000	22 000	7 000	36 200	19 500	3 000	12 800	9 100
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 400	12 800	4 400	64 000	20 300	4 200	36 000	18 100	2 600	11 800	7 600
	Восток	до ≈12 км	4 400	17 900	10 900	5 100	61 900	21 900	3 800	37 500	17 500	2 400	11 400	7 800
	Юго-восток	до ≈10 км	4 500	21 300	13 500	6 100	56 500	23 900	5 800	42 700	19 800	2 800	11 000	8 000
	Юг	до ≈10 км	4 300	21 200	13 100	4 200	65 800	26 300	4 500	33 600	20 800	2 900	13 200	9 200
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 000	20 300	8 400	72 000	27 900	7 100	42 500	24 700	2 900	14 600	10 000
	Запад	до ≈10 км	6 000	27 000	17 300	5 400	60 000	25 300	4 900	42 000	20 500	3 000	12 000	9 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 600	17 200	6 000	60 000	23 400	4 600	38 000	19 200	3 000	12 700	8 600
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 100	10 000	3 600	47 400	14 600	4 000	30 000	12 600	1 600	11 800	7 300
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	16 800	11 300	4 800	49 400	17 600	3 600	30 900	13 800	1 800	10 800	7 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	15 000	8 900	3 500	36 800	13 700	3 500	24 000	11 500	1 200	9 700	6 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	16 800	10 000	3 600	43 100	15 100	3 000	24 000	12 400	1 400	9 500	5 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 900	10 800	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 300	1 800	10 000	7 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 600	10 400	4 800	38 500	20 400	4 800	30 200	16 900	2 000	10 200	6 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	16 800	11 600	4 400	42 000	17 200	4 400	21 800	13 400	1 700	11 100	7 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	22 500	13 600	5 200	54 000	17 300	5 200	25 700	14 300	1 800	12 000	7 400
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	9 700	4 000	40 000	14 700	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	4 100	13 200	8 600	3 700	46 000	12 200	3 300	24 800	10 300	1 100	7 200	4 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	9 000	3 500	26 300	12 000	3 600	14 400	10 000	1 200	6 400	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	8 200	3 200	24 000	10 600	3 400	15 000	9 700	1 000	6 600	3 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	14 700	8 800	3 000	31 600	13 600	4 200	22 900	12 100	1 000	6 500	3 500
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	9 100	3 000	32 000	13 200	3 800	24 000	11 600	1 200	7 500	4 200
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	10 900	3 800	36 000	15 800	4 800	24 000	12 400	700	8 400	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	2 800	14 400	8 600	3 600	42 000	13 400	3 500	24 000	12 400	700	10 800	5 400

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	6 900	3 600	30 000	11 100	3 600	18 000	9 000	600	6 000	3 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 600	7 200	3 000	22 000	10 400	3 600	18 000	8 800	700	4 000	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 100	2 200	25 200	12 600	3 800	15 000	9 800	600	5 300	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	13 700	9 500	3 600	30 000	11 800	3 600	15 200	10 700	600	6 000	3 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 300	3 600	23 100	10 400	3 600	18 000	9 400	700	7 800	3 300
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 600	10 800	7 200	3 800	28 000	11 300	3 600	18 000	8 400	700	5 500	3 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Москвы Рынок складской недвижимости Московского региона, I кв. 2024

62 549 кв. м

I кв. 2023: 314 575 кв. м

Новое строительство

258 929 кв. м

I кв. 2023: 481 659 кв. м

Сделки

0,7%

I кв. 2023: 1,7%

Доля свободных площадей

Антон

Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости
«Несмотря на относительно скромные результаты квартала по объёму сделок и нового строительства, год обещает быть результативным. Рынок продолжает пребывать в состоянии дефицита площадей. Ставки аренды сохраняют тенденцию к росту, но уже гораздо более умеренными темпами».

НЕСМОТЯ НА СКРОМНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ I КВАРТАЛА, ПОТЕНЦИАЛ СПРОСА ОСТАЁТСЯ ВЫСОКИМ

259 тыс. кв. м сделок было заключено в I квартале 2024 г., что сопоставимо с результатами начала 2022 года и почти в 2 раза меньше, чем в I квартале прошлого года.

Сдерживающими факторами для заключения сделок являются дефицит предложения, возросшие ставки аренды и высокая ключевая ставка, в связи с чем ряд арендаторов/покупателей занимает выжидательную позицию, делает выбор в пользу оптимизации текущих мощностей или рассматривает возможность самостоятельного строительства.

Несмотря на это, запросы на складские площади сохраняются.

География сделок по шоссе в I квартале 2024 г.

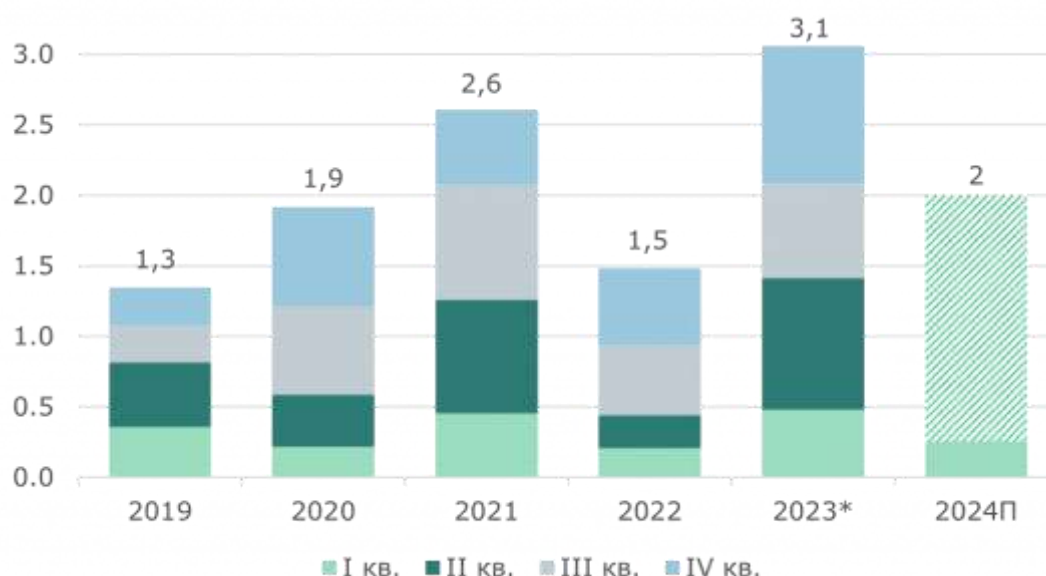


2 млн кв. м составит годовой объём сделок. Несмотря на снижение относительно рекордного прошлого года (-35%), этот результат станет одним из самых высоких в истории рынка (после 2023 и 2021 гг.).

Основу спроса, по нашим прогнозам, составят сделки с крупными игроками, сохраняющими планы по развитию и способными выдерживать обновлённую ценовую политику.

Сделки, млн кв.

М



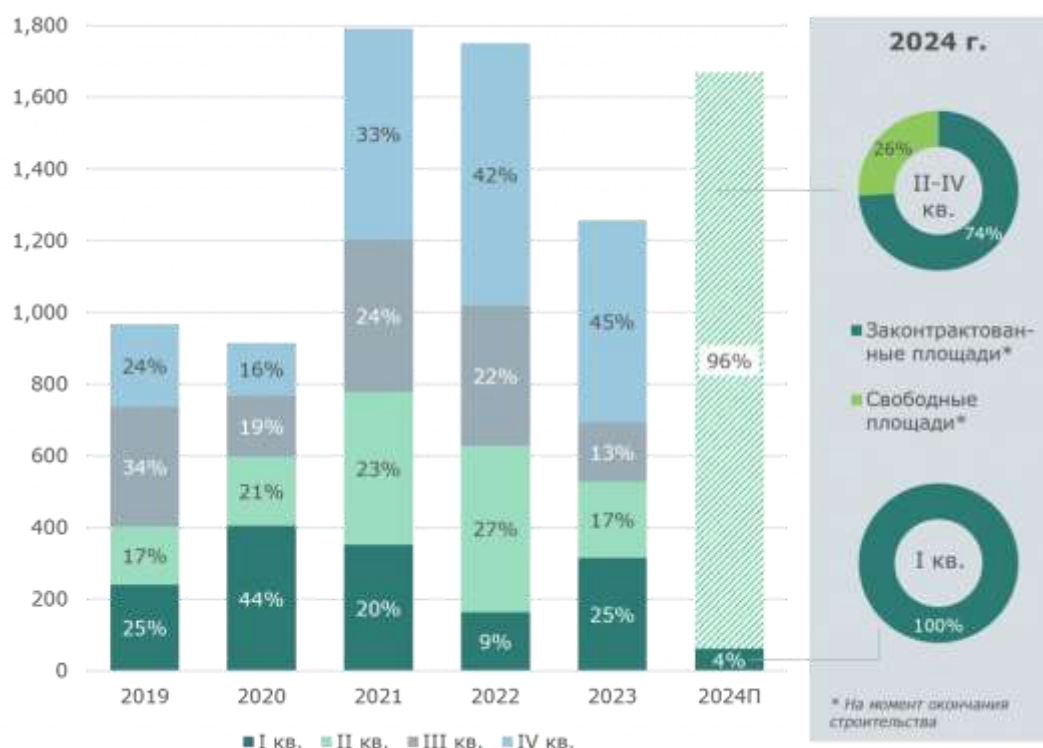
ОБЪЁМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СТАЛИ МИНИМАЛЬНЫМИ ЗА 5 ЛЕТ

63 тыс. кв. м было построено в I квартале 2024 г. Начало года стало наименее активным по объёмам нового строительства на складском рынке за последние пять лет.

Такое снижение во многом объясняется относительно небольшим объёмом сделок в формате built-to-suit («строительство под клиента») в начале прошлого года (учитывая, что средний срок строительства склада составляет примерно 12 месяцев). Последние годы именно на объекты, построенные в рамках реализации таких проектов, приходился основной объём строительства.

Основу нового предложения этого квартала составили объекты, стартовавшие как спекулятивные (79% общего объёма), однако к моменту окончания строительства они уже были законтрактованы на 100%.

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



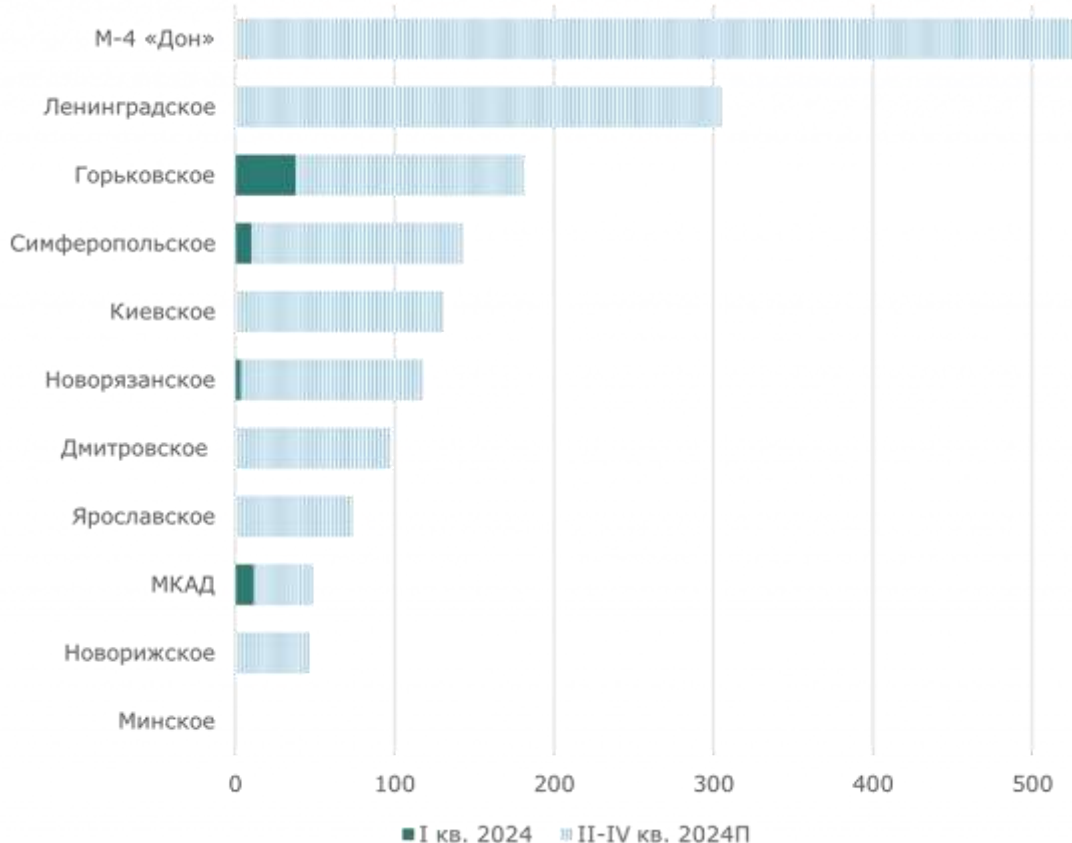
ГОДОВОЙ ОБЪЁМ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИБЛИЗИТСЯ К ВЫСОКОМУ УРОВНЮ 2021-2022 ГГ.

1,6 млн кв. м находятся в стадии строительства с ожидаемым завершением в этом году.

Годовой объём нового предложения составит 1,7 млн кв. м, максимально приблизившись к рекордным значениям 2021-2022 гг. (1,8 млн кв. м).

Наибольший прирост предложения ожидается на южном направлении (трасса М-4 «Дон» и Симферопольское шоссе), где суммарно по итогам года планируется ввод 668 тыс. кв. м, при этом 59% этого объёма придётся на объекты в составе одного логистического парка – РНК Парк Домодедово 2.

Новое строительство в 2024 г., тыс. кв. м

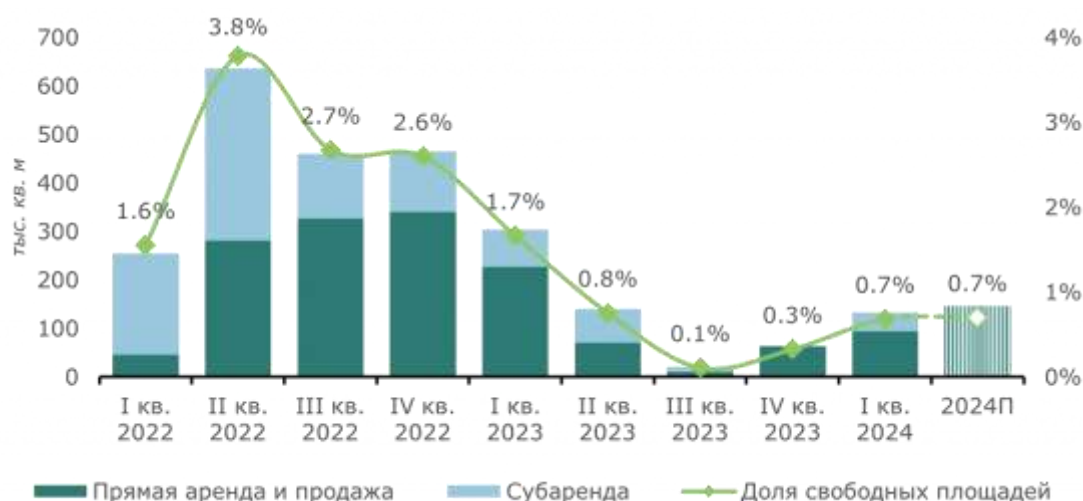


26% площадей в строящихся объектах пока остаются доступными для аренды и/или покупки. В абсолютных значениях речь идёт о 417 тыс. кв. м, часть из которых уже находится под переговорами и может уйти с рынка до окончания строительства.

СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО-ПРЕЖНЕМУ МАЛО

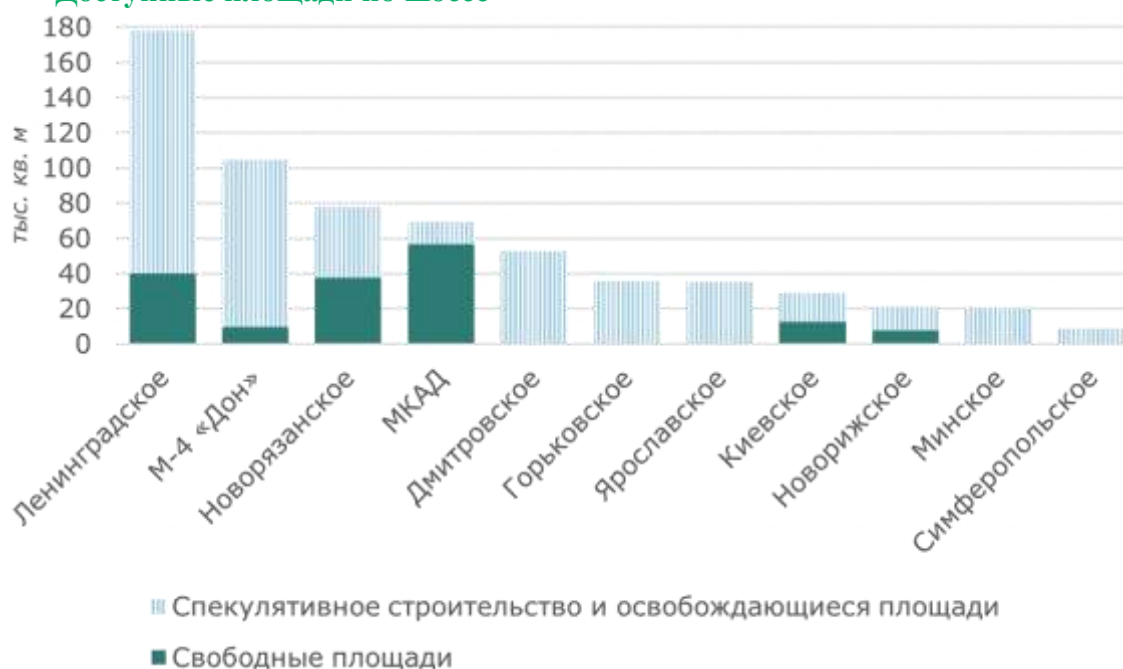
0,7% составила доля свободных площадей по итогам I квартала 2024 г. Произошёл прирост показателя на 0,4 п. п. относительно конца 2023 г. При этом в целом объёмы свободного предложения по-прежнему остаются минимальными: всего 133 тыс. кв. м были доступны к заезду на конец периода.

Свободные площади



Наибольший объем площадей, доступных к заезду до конца года, наблюдается на Ленинградском направлении и трассе М-4 «Дон», что, впрочем, объясняется предложением нескольких крупных блоков на этих субрынках. При этом в целом ограниченный выбор опций для размещения характерен для всех направлений.

Доступные площади по шоссе



До конца 2024 г. ожидается сохранение доли свободных площадей на текущем уровне – 0,7%.

34 тыс. кв. м составил квартальный объем чистого поглощения. Это самое низкое значение показателя с 2016 г. Такой результат в первую очередь связан с крайне малым объемом ввода объектов под нужды конечных пользователей в I квартале 2024 г.

ТЕМПЫ РОСТА СТАВОК АРЕНДЫ СНИЖАЮТСЯ

В начале 2024 г. рост ставок аренды продолжился, но более умеренными темпами. По итогам I квартала они достигли новых исторических значений:

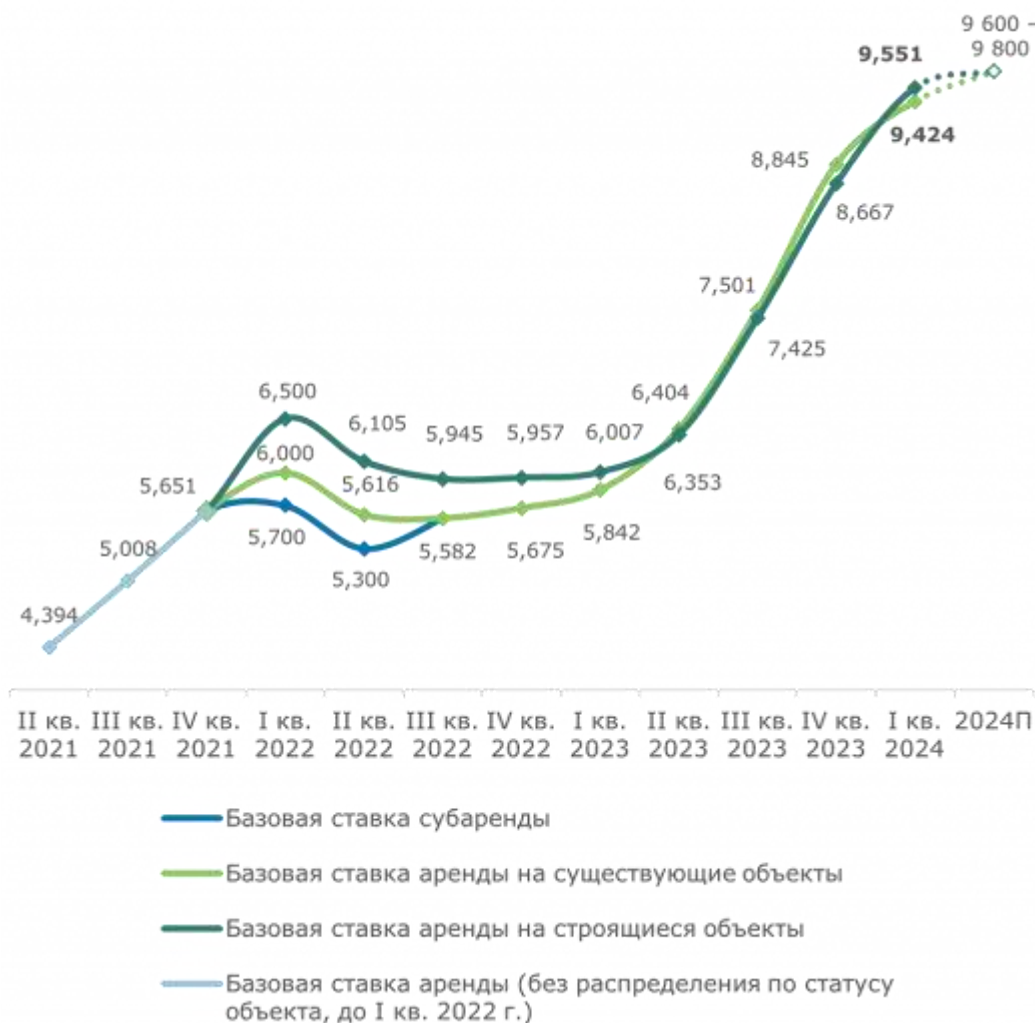
9 424 руб./кв. м/год запрашиваемая ставка аренды* на существующие объекты в I квартале 2024 г.

9 551 руб./кв. м/год запрашиваемая ставка аренды на строящиеся объекты в I квартале 2024 г.

* Здесь и далее – без учёта ОРЕХ и НДС

Ставки аренды на проекты нового строительства, в том числе под клиента, также стартуют от 9 500 руб. за кв. м в год и существенно варьируются от проекта к проекту в зависимости от требуемого объема, технических характеристик, локации и других факторов.

Запрашиваемые ставки аренды, без учёта ОРЕХ и НДС, руб./кв. м/год



По нашим прогнозам, тенденция к росту ставок аренды сохранится в течение этого года, однако его темпы будут существенно ниже, чем в предшествующие периоды. **Так, ожидается, что к концу года среднерыночное значение ставок аренды составит 9 600-9 800 руб. за кв. м в год.**

Источник: <https://rentnow.ru/analytics/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-i-kv-2024?ysclid=lzi8csf1zr407866392>

Анализ ценообразующих факторов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. 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 высокотласным 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.

В Справочнике предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса производственно-складской недвижимости к другому (см. раздел 9.8).



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 ³
1	Местоположение	0,31	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	ОКС
3	Физическое состояние здания	0,10	ОКС
4	Наличие отопления ⁴	0,07	ЗУ/ ОКС
5	Материал стен	0,05	ОКС
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,06	ЗУ
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04	ОКС
8	Доступная электрическая мощность	0,04	ЗУ/ОКС
9	Наличие железнодорожной ветки	0,03	ЗУ/ОКС
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,03	ОКС
11	Этаж расположения	0,03	ОКС
12	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03	ЗУ/ОКС

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

⁴ 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-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора³
13	Наличие грузоподъемных механизмов	0,02	ОКС
14	Рабочая высота потолка	0,02	ОКС
15	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,03	ОКС
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,02	ЗУ/ОКС

Анализ фактических цен

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhnost/prodam-ASgBAgICAU5wCNW7?context=N4sIAAAIAAAABgQM...

Магистральной Дороге Регионального Значения Подольск-А-101...
5 дней назад



Производство, Склад, Здание 3567 м²
142 680 000 Р с НДС 40 000 Р за м²

Онлайн-показ

Рощинская ул., 3
Дание Производственно складское. Материал стен кирпич. Пол бетон два этажа и подвал. Год строительства 1984 потолки 9.6 метров. Мощность 700 кат, возможно увеличение. участок-2305м2 в собственности. Центральные коммуникации, есть вода...

2 дня назад



Комплекс 3 218,3 кв.м. Климовск
201 660 000 Р 62 660 Р за м²

Фабричный пр., 2
Арт. 59724182 Прямая продажа от собственника, без комиссий и переплат! Отдельно стоящее, производственно-складское помещение 2 988.3 кв. М., + холодный склад 230 кв. М., земельный участок в собственности 4 470 кв. М. Расположение: г. Подольск...

23 часа назад



Производственное помещение, склад, 1390 м²
10 000 Р 7 Р за м²

Только на Авито Онлайн-показ

Комсомольская ул., 1к21
Цена Договорная! Продаётся производственное/складское помещение общей площадью 1390 кв. М. Продажа от собственника. Помещение находится на 1м этаже одного из зданий на территории завода «Зенитер». Удобный подъезд к помещению, внутренняя коммуникация Windows

4 дня назад



Производство 3567 кв.м. Подольск

Респект Недвижимость

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhnost/prodam-ASgBAgICAU5wCNW7f-ASgBAQECAU5wCNWUAUCe...

Сортировка Сначала из Подольска Сохранить поиск



Продам здание, 1200 м²
27 000 000 Р 22 500 Р за м²

Рощинская ул., 37/4
= Пот 214540 = Продаётся 3-этажное здание свободной планировки, общая площадь 1200 м2, + есть 4 этаж — мансардный. Без ремонта! Земли 11, 5 сотки по факту больше 20 соток, перед зданием большая свободная площадка для парковки. Со стороны улицы не огорожен...

1 неделю назад



Производство 503 м² с земельным участком 0,3 Га
32 200 000 Р 64 016 Р за м²

Только на Авито Онлайн-показ

Большая Серпуховская ул., 43
Продаётся производственное предприятие. Вся инфраструктура. Земельный участок 0,3 га. Площадь отапливаемых зданий 355м2. Холодный склад 150м2. Электричество, вода, отопление. Великолепная транспортная доступность.

3 недели назад



Продажа помещения под производство 605 кв.м
75 000 000 Р 123 967 Р за м²

Только на Авито

д. Коледино, 6
Объект № 11262. В производственно-складском комплексе «А» класса продается отдельный модуль с отдельным входом, с отдельными воротами докового типа общая площадь 605 кв. М. Производственная площадь 356,85 кв. М. Офисная помещение...

1 неделю назад

Сравнить предложения 2 продавцов

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

11:57 07.06.2024

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-A5g8AgICAU5wCN/W7f-A5g8AQECAU5wCN/WAUCEw...



Производственно-складское помещение 2505 м²
100 200 000 Р с НДС 40 000 Р за м²
 Онлайн-показ

класс C
 Рошинская ул., 14
 Общая площадь здания: 2505м². Площадь земельного участка: 2021м². Назначение: Земли населенных пунктов, производственная деятельность. Этажность: 1 этаж: 1919м², высота потолка: 10.3м. 2 этаж: 142м², высота потолка: 5,7м. Покрытие пола: бетон. Ворота н..
 2 недели назад

SKLADMAN USG
 279 завершённых объявлений
 Реквизиты проверены



Продажа склада
1 275 000 000 Р 102 000 Р за м²
 класс A
 с. Ознобишино, 189
 р-н Шаповское
 Продажа Качественного Склада. Дата ввода в эксплуатацию — I квартал 2025 года. Важно: Без Комиссии, Прямая Продажа От Собственника. [Выгодное предложение]. Общая площадь: сдача в аренду: 12 500 м2. Лучшее предложение в данной локации!...
 2 дня назад

CORE XP
 4078 завершённых объявлений
 Реквизиты проверены

Показать телефон
 Написать



Продажа земельного участка и пск в Подольске
500 000 000 Р 98 039 Р за м²
 Железнодорожная ул., 2с1
 Предлагаем в продажу производственно-складской комплекс с земельным участком в собственности и производственными площадями общей площадью 5100м2. Из них: 3590м2 цеховая часть, из которой 1700м2 — старый цех — производственное помещение (...)
 1 день назад

PERFECT Недвижимость
 4 завершённых объявлений
 Реквизиты проверены

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



Гостиница, в окружении соснового бора
38 999 999 Р с НДС 47 677 Р за м²

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-A5g8AgICAU5wCN/W7f-A5g8AQECAK5wCN/WBhK2p...



Производство 2074,6 кв.м Подольск
34 439 Р за м²
 Бронницкая ул., 16А
 Арт. 56749061 Прямая продажа от собственника, без комиссий и переплат! Отдельно стоящее, производственно-складское помещение 2074,6 кв. м., земельный участок в собственности. Расположение: г. Подольск, 20 км от МКАД, Симферопольское...
 1 неделю назад

Респект Недвижимость
 1121 завершённое объявление
 Реквизиты проверены



Здание, 1128 м²
23 936 Р за м²
 Только на Авито
 Рошинская ул., 37/4
 Хороший дом внутри нету ремонта. Звоните и получите ответу в любое время. Коммерческая недвижимость можно использовать под спорт базу 1200кв метров.
 2 недели назад



Продам здание, 6934 м²
36 054 Р за м²
 пос. Александровка, Сосновая ул., 23А
 Состоит из комплекса зданий и сооружений на обширной территории. Основным видом деятельности является сдача недвижимости в аренду. Состав недвижимости: 1. Основной корпус — четырехэтажное здание пансионата для пожилых...
 1 неделю назад

MaxRealty
 12057 завершённых объявлений
 Реквизиты проверены

Показать телефон
 Написать



Производство, 14084,1 м²
12 000 Р за м² с НДС
 Онлайн-показ
 Рошинская ул., 3
 Продажа От Собственника! Продаётся отдельно стоящее, производственно-складское помещение 14 084,1 м2. Расположение:
 Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

АстонТехнопарк
 13 завершённых объявлений
 Реквизиты проверены

2 недели назад



Производственное помещение 3567.4 м²
Подольск
40 000 Р за м² с НДС

Отзыв-показ

класс С
Рошинская ул., 12с5
Общая площадь здания: 3567 м². Площадь земельного участка: 2305 м². Назначение: земли населенных пунктов, производственная деятельность. Этажность: 1 этаж: 1573 м². Высота потолка: 9,6м. 2 этаж: 1233 м², высота потолка: 4,5м. Подвал: 761 м². Покрытие пола...

2 недели назад

SKLADMAN USG
279 завершённых объявлений
Реквизиты проверены



Отдельно стоящее здание 12672м²
27 620 Р за м²

Рошинская ул., 3
Объект 6663. В аренду предлагается отдельно стоящее здание площадью 12672м² по адресу: Московская обл., Подольск, Рошинская ул., 3. Ключевые преимущества: — все коммуникации. — подойдет под склад и производство. — земельный участок 6037м². —

1 неделю назад

Управляющая компания "Pro-m."
2771 завершённое объявление
Реквизиты проверены

Показать телефон

Написать



Склад, 2505 м²
40 000 Р за м²

Только на Авито

Комсомольская ул., 68
Продажа производственно-складского здания в г. Подольске на охраняемой территории рядом со станцией Мжд.Подольск (700 м) общей площадью 2505 кв. м (1000 кв. м цех, 1500 кв. м склад). Высота потолка 10,3 м, пол бетонный. Все центральные коммуникации. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

2 недели назад

Сравнить предложения 2 продавцов

Agent Smith недвижимость
29 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

2 недели назад

Сравнить предложения 2 продавцов



Производство склад 12672 Подольск
24 999 Р за м²

Рошинская ул., 3
Арт. 53894095 Прямая продажа от собственника, без комиссий и переплат! Отдельно стоящее, производственно-складское помещение 12 672 кв. м, земельный участок в собственности. Расположение: г. Подольск, 20 км от Мкад, Симферопольское...

1 неделю назад

Респект Недвижимость
1121 завершённое объявление
Реквизиты проверены



Склад, Производство, 1272 м²
30 007 Р за м² с НДС

Рошинская ул., 3
Продажа От Собственника! Продаётся отдельно стоящее, производственно-складское помещение 1272,30 м². Расположение: г. Подольск, 20 км от Мкад, Симферопольское шоссе. Около Мкад г. Подольск, удобная транспортная доступность. Техноосное...

2 недели назад

АстонТехнопарк
13 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Показать телефон



Производство, 4300 м²
27 558 Р за м²

Только на Авито

д. Сергеевка, 77
Собственник. Прямая Продажа! Назначение Земли- Ведение Подсобного Хозяйства! Продаётся Капитальная, Теплая Теплица, с подземными коммуникациями, готова приносить Постоянный Капитал! Круглый год, не менее 20тыс. Руб! Имеется Огромный...

3 недели назад

Управляющая Компания
356 завершённых объявлений
Реквизиты проверены



Здание, Производство Склад -12672 м²
25 000 Р за м² с НДС

Телус
530 завершённых объявлений

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

11:58
07.08.2024

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNUW7f-ASgBAQECaK5wCNUW8mK12g11

Сортировка ▼ Сначала из Подольска

Сохранить поиск



Продажа От Собственника! Продаётся отдельно стоящее, производственно-складское помещение 12 672,60 м2. Расположение: г. Подольск, 20 км от МКАД, Симферопольское шоссе. Около Мид г. Подольск, удобная транспортная доступность... 2 недели назад



Производство 1272,3 кв.м Подольск
30 000 Р за м²
 Рошчинская ул., 3
 Арт. 56361406 Прямая продажа от собственника, без комиссий и переплат! Отдельно стоящее, производственно-складское помещение 1272,3 кв. М., земельный участок в собственности. Расположение: г. Подольск, 20 км от МКАД, Симферопольское... 2 недели назад

Респект Недвижимость
 1121 завершённое объявления
 Реквизиты проверены



Производство 14084,1 кв.Подольск
12 000 Р за м²
 Рошчинская ул., 3
 Арт. 56361189 Прямая продажа от собственника, без комиссий и переплат! Отдельно стоящее, производственно-складское здание 14084,1 кв. М., требует капитального ремонта, земельный участок в собственности 1 Га! Расположение: г. Подольск, 20 км от МКАД... 2 недели назад

Респект Недвижимость
 1121 завершённое объявления
 Реквизиты проверены

Показать телефон



Производство кран балки 2505 кв.м
39 920 Р за м²
 Рошчинская ул., 3
 Арт. 56342910 Прямая продажа от собственника, без комиссий и переплат! Отдельно стоящее, производственно-складское помещение 2505 кв. М., земельный участок в собственности под заданием, есть возможность докупить дополнительно!... 2 недели назад

Респект Недвижимость
 1121 завершённое объявления
 Реквизиты проверены

edvizhimost/proizvodstvo_140841_kv.podolsk_3679113660

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел 'Параметры'

11:59 07.06.2024

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Для зданий:

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на

воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что затратный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках затратного подхода реализован метод сравнительной единицы. Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611) статьи 24 пункту в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности. Так же от использования доходного подхода Оценщик отказался, поскольку доход, генерируемый имуществом, приходится на весь комплекс имущества (недвижимое и движимое), и в данном случае оценка в рамках доходного подхода возможна только как оценка предприятия (бизнеса).

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям: **ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения. **РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ

ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- * жилое;
- * офисное;
- * торговое;
- * производственное;
- * складское.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, Специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки не относятся к объектам офисного назначения

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки согласно правовой обоснованности не относятся к объектам торгового назначения

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Таблица 2

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	-	-	-

Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	5	0	0

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ

Оцениваемые строения - на дату оценки не функционируют по своему назначению, в связи с большим физическим и функциональным износом. Поэтому оценщик принял решение оценить данные строения затратным подходом.

данном случае корректно рассматривать для целей оценки рыночной стоимости имущественного комплекса стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Расчет стоимости замещения существующих улучшений проводился методом сравнительной единицы. В данном методе стоимость недвижимого имущества определяется путем произведения затрат на строительство 1 кв. м (1 куб. м.) сопоставимого объекта недвижимости на общую площадь (объем) оцениваемого объекта недвижимости. Сопоставимый объект недвижимости должен быть аналогичен оцениваемому по функциональному 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.

$$\text{ПИ} + \text{КИ} = C V$$

где V - расчетный объем здания (сооружения);

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки.

5. Пересчет восстановительной стоимости здания в текущий уровень цен.

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

где $C3$ – стоимость замещения;

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

где $C3$ – стоимость замещения;

И84/69 - индекс перехода от сметных цен 1969 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Т84/69 - территориальный коэффициент к индексу перехода от сметных цен 1972 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Итек/84 - индексы пересчета цен в строительстве на дату оценки получены из ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» справочник КО-Инвест выпуск 123 январь 2023))

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

$I_{1984/1969}=1,18$

бани	1,18	
ГЕОЛОГИЯ И РАЗВЕДКА НЕДР	1,17	1,22
СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО	1,18	1,205
мелиоративные мероприятия	1,19	
Производственное строительство в совхозах:		
животноводческие комплексы по производству продукции на промышленной основе и животноводческие помещения в совхозах	1,17	
птицефабрики и птицеводческие помещения в совхозах	1,18	
прочие объекты производственного строительства в совхозах	1,18	
Электрификация сельского хозяйства	1,18	
Предприятия и организации системы "Тоскомсельхозтехника"	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 плодовоошной продукции	1,18	
хранилища	1,16	

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

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

$\text{индекс удорожания от цен марта 2022 к марту 2023}=1,1229/1,0611=1,058241448$

В период с 01.01.2024 до даты оценки изменение среднее изменение цен составит:
 $169,322/164,055=1,032105087$

$\text{индекс удорожания от цен марта 2023 на дату оценки}= 1,074395659* 1,032105087=$
 $1,1088892 \text{ (см. приложение расчет затрат)}=1,058241448 \text{ (справочник КО-Инвест выпуск 125}$
 октябрь 2023))

$I_{\text{тек}/1984}=215,574*1,0867*1,058241448*1,032105087*1,058241448 =270,769$

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	4,59 за 1 тонну

			глиняным замком, с жижеборниками из пластин. Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.	
Сенной склад	1 512,30	№ 2 табл.75 «в» объем до 600 куб.м	Здания из сборных железобетонных конструкций; фундаменты столбовые; стены — открытый железобетонный каркас; покрытие из сборных железобетонных конструкций; в остальном те же конструкции, что и в типе I. Группа капитальности II	8,7 до 600 куб. метров включительно $8,7 \cdot 0,95 = 8,27$
Силосная траншея	910	№ 2 табл.62 «г»	Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и глиноплетневые. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню. Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем. Восстановительная стоимость 1 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб.	7,5
Силосная яма	870	№ 2 табл.62 «и»	Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и глиноплетневые. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню. Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем. Восстановительная стоимость 1 куб. м емкости силосных траншей и ям в руб..	11,4

Определение физического износа

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

Выделяют следующие методы расчёта неустраняемого физического износа зданий:

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

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

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

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

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,	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы

	деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
--	--	--

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСЕ53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждение конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

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

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

Таблица 4 Определение физического износа

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

Функциональный износ

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

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ

устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
 - Потребностью в замене или модернизации элементов;
 - Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».
- Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

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

Степень (градация) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям

Таблица 5

Архитектурно-строительные решения (планировка)	Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.) Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)
Конструктивные элементы	Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)

Строительные материалы	Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций
Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке Отсутствие отделки
Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечить современный уровень эстетики и комфорта только при условии их ремонта (частичной замены) Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. Вычисление этой разницы для каждого конкретного объекта является весьма трудоемким процессом, а подчас и совсем невозможным, ввиду конъюнктурного изменения уровня цен на строительные материалы и работы. Отдельные группы факторов, вызывающие функциональный износ объекта по-разному влияют на величину общего функционального износа здания (сооружения) в целом.

В зависимости от степени значимости отдельных групп факторов, Оценщиком приданы им следующие удельные веса:

Таблица 6

Архитектурно-строительные решения (планировка)	0,10
Конструктивные элементы	0,10
Строительные материалы	0,30
Отделочные материалы	0,30
Инженерные системы	0,20

Расчет функционального износа

Таблица 7

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

Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта	0-25
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению	25-50
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы	50-75
	Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей	75-100

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

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

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

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

Расчет функционального износа произведен на основании данных предоставленных заказчиком.

Расчет функционального износа

Таблица 8

Наименование	Арх.- строит. решения	Уд. вес	Конструкти вные элементы	Уд. вес	Строител ьные материал ы	Уд. вес	Отдел очные матер иалы	Уд. вес	Инженер ные системы	Уд. вес	Функциона льный износ (с округление м), %
Навозохранилище 200 тонн , назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855;	65%	10%	50%	10%	60%	30%	55%	30%	40%	20%	54,00%
Сенной склад , назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821;	75%	10%	80%	10%	90%	30%	90%	30%	90%	20%	87,50%
Силосная траншея , назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	75%	10%	80%	10%	90%	30%	90%	30%	90%	20%	87,50%
Силосная яма , назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер:50:27:0000000:23554;	75%	10%	80%	10%	90%	30%	90%	30%	90%	20%	87,50%
Навозохранилище 400 тонн , назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	60%	10%	55%	10%	65%	30%	75%	30%	60%	20%	65,50%

Определение внешнего износа

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

О существовании экономического износа в определенной отрасли может говорить отсутствие в ней нового строительства. Однако, экономический износ может существовать и в случаях, когда имеют место проекты нового строительства.

В данном случае внешний износ определен, как прибыль предпринимателя, которую мог бы получить инвестор будь пригодны сооружения для функционирования. на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2024 г.: и составляет 21%.для производственных помещений в 30-60 км от МКАД.

Для коровников внешний износ составляет 21%.



СРД-34, май 2024 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Май 2023 г.	Май 2024 г.
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	20	23
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	17	19
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	16
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	14
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	11
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	74	79
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	53	56
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	46	45
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	43	48
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	23	29
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	20	24
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	21
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	16	18
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-18	/-21

Определение совокупного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

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

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Таблица 9

Наименование	Функциональный износ (с округлением), %	Физический износ нормативный метод (с округлением), %	Внешний износ (с округлением), %	Совокупный износ (с округлением), %
Навозохранилище 200 тонн , назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855;	54,00%	51,00%	21%	82,19%
Сенной склад , назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821;	87,50%	51,00%	21%	95,16%
Силосная траншея , назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	87,50%	51,00%	21%	95,16%
Силосная яма , назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:23554;	87,50%	51,00%	21%	95,16%
Навозохранилище 400 тонн , назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	65,50%	35,00%	21%	82,28%

Прибыль предпринимателя

Так как сооружения обладают большими износами и не служит для принесения прибыли то прибыль предпринимателя равняется 0 или коэффициент равен 1

В Таблице 10 приводится расчет восстановительной стоимости Объекта оценки.

Таблица 10

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Наименование	Строительный объем объекта оценки, куб.м./Длина п.м.	Сборник	Справочный показатель, 1 ед. измерения объекта, руб. по состоянию на 01.01.1969 г.	Поправка на отсутствие строительных конструкций, 1 ед. измерения объекта, руб.	Регионально-климатический корректирующий коэффициент	Индекс перехода цен от 1969 г. к ценам 1984 г.	Индекс перехода цен от 1984 г. к ценам даты оценки	ПП, %	Накопленный износ, %	Справедливая стоимость на дату оценки, руб. (1*3*4*5*7* *(1+8)*(1-9))	Справедливая стоимость на дату оценки, без учета НДС, руб. округленно
Навозохранилище 200 тонн , назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:37855;	200	№ 2 табл.60 «В»	4,59	1	1	1,18	270,769	1	82,19%	52 238,12	50 000
Силосная траншея , назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, условный номер: 50:27:0000000:23820;	910	№ 2 табл.62 «Г»	7,5	1	1	1,18	270,769	1	95,16%	105 542,89	110 000
Силосная яма , назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, условный номер: 50:27:0000000:23554;	870	№ 2 табл.62 «И»	11,4	1	1	1,18	270,769	1	95,16%	153 373,53	150 000
Навозохранилище 400 тонн , назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, условный номер: 50:27:0000000:37854	400	№ 2 табл.60 «В»	4,59	1	1	1,18	270,769	1	82,28%	103 948,29	100 000

Сенной склад, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, условный номер: 50:27:0000000:23821;	1 512,30	№ 2 табл.75 «В» объем до 600 куб.м	8,27	1	1	1,18	270,769	1	95,16%	193 405,92	190 000
---	----------	---	------	---	---	------	---------	---	--------	------------	---------

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

В отчете получены следующие результаты:

Таблица

Согласование результатов оценки для объекта оценки :

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки: 600 000 рублей

В том числе:

Таблица 11

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Свидетельство	Стоимость, рубль
1	50:27:0000000:37855	МТФ "Валищево	405	Навозохранилище 200 тонн	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	50 000,00
2	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	190 000,00
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	110 000,00
4	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	150 000,00
5	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	100 000,00
ИТОГО						600 000

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 иерархий⁶. 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%

⁶ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке нежилых помещений применялся данный подход. Вес равен 1

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Данный подход не применялся Вес равен 0

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Данный подход не применялся Вес равен 0

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Оценщик округлил полученные результаты. Итоговые величина справедливой стоимости получены с учетом округления.

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

600 000

(Шестьсот 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	190 000,00
3	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	110 000,00
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					600 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала стоимости не требуется.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
8. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред.

- В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
 4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
 5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
 6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
 7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
 8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
 9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
 10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 771605751953
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
18 сентября 2007 года, регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000389 *

ОАО-ИСТ-17446, г. Москва, 125011, страница 8 14702

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 (бездействием) 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 трех 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: И.И.П. ДЕМР

(подпись) М.П.
«06» сентября 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Генеральный директор

(подпись) М.П.

(Светлаков В.И.)

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №111/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 111/2024/СП134/765 от 20.03.2024г. (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)
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 2024 г. по «20» апреля 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

М.П.
«20» марта 2024г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041549-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ**


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

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

Дата выдачи: "11" сентября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев
Закрýтый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и 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 нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/2014-367

Регистратор

Демина Т. А.



50-АНН 106548

КОПИЯ
ВЕРНА

№ ДОВЕРИТЕЛЬНОСТИ №07-08-14/1
от 26.08.2014г. Валищево




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

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

Дата выдачи: "11" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Сеной склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 504,1 кв. м, инв.№ 212-064-10060, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0000000:23821

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-368

Регистратор Демина Т. А.

50-ЛИН 106549



ПО ДОВЕРНОСТИ № 1-1-1/1
ОТ 01.09.2017. ВЛР № 1-1-1/1



КОПИЯ
ВЕРНА


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

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

Дата выдачи: "11" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор Демина Т. А.  (подпись)

50-АНН 106701




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

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

Дата выдачи: "11" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор Демина Т. А.

М.П. 

50-АНН 106550

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 09-01-20177, ДАТА 09.09.2017

 **КОПИЯ
ВЕРНА**


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

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

Дата выдачи: "11" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/201/2014-371

Регистратор Демина Т. А.  (подпись)

50-ЛНН 106702



Приложение Коэффициенты пересчета цен Ко-Инвест

Печать страницы

<https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.25.064.0001>

Выпуск 125 • октябрь 2023

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023г.

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

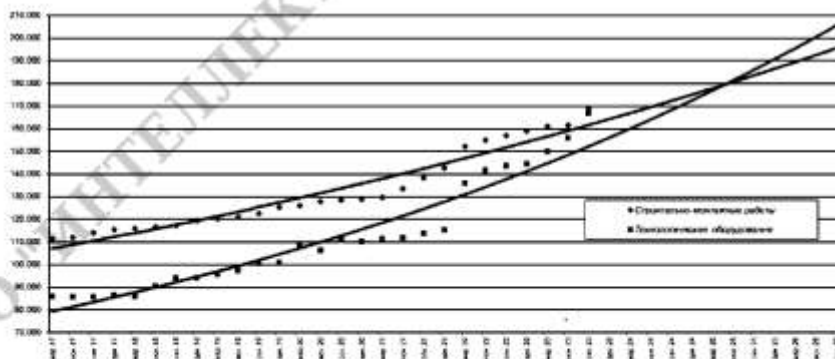
Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Московская область	Ивановская область
январь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9955	0,9956	0,9957
Октябрь 2022	0,9916	0,9914	0,9918	0,9920	0,9929	0,9913	0,9914
Ноябрь 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9964	0,9956	0,9957
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0086	1,0088	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
2 кв. 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Апрель 2023	1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144	1,0143
Май 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Июнь 2023	1,0159	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0163	1,0163
3 кв. 2023	1,0467	1,0470	1,0462	1,0461	1,0439	1,0471	1,0471
Июль 2023	1,0312	1,0315	1,0307	1,0306	1,0284	1,0315	1,0316
Август 2023	1,0466	1,0469	1,0461	1,0460	1,0439	1,0470	1,0470
Сентябрь 2023	1,0623	1,0626	1,0618	1,0617	1,0595	1,0627	1,0628
4 кв. 2023 Прогноз	1,0798	1,0801	1,0793	1,0792	1,0769	1,0801	1,0802
Октябрь 2023	1,0710	1,0713	1,0705	1,0704	1,0682	1,0714	1,0714
Ноябрь 2023	1,0797	1,0801	1,0792	1,0791	1,0769	1,0801	1,0802
Декабрь 2023	1,0886	1,0889	1,0881	1,0879	1,0857	1,0889	1,0890

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
январь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2022	0,9955	0,9957	0,9958	0,9958	0,9957	0,9957	0,9958
Октябрь 2022	0,9910	0,9914	0,9916	0,9916	0,9915	0,9915	0,9917
Ноябрь 2022	0,9955	0,9957	0,9958	0,9958	0,9957	0,9957	0,9958
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0092	1,0089	1,0086	1,0086	1,0087	1,0087	1,0085
Январь 2023	1,0046	1,0044	1,0043	1,0043	1,0043	1,0043	1,0042
Февраль 2023	1,0092	1,0089	1,0086	1,0086	1,0087	1,0087	1,0085
Март 2023	1,0139	1,0133	1,0129	1,0130	1,0131	1,0131	1,0128
2 кв. 2023	1,0162	1,0153	1,0149	1,0152	1,0153	1,0155	1,0156
Апрель 2023	1,0151	1,0143	1,0139	1,0141	1,0142	1,0143	1,0142
Май 2023	1,0162	1,0153	1,0149	1,0152	1,0153	1,0155	1,0156
Июнь 2023	1,0174	1,0162	1,0159	1,0163	1,0164	1,0167	1,0169
3 кв. 2023	1,0482	1,0470	1,0467	1,0471	1,0472	1,0475	1,0477
Июль 2023	1,0327	1,0315	1,0311	1,0315	1,0316	1,0320	1,0322
Август 2023	1,0482	1,0469	1,0466	1,0470	1,0471	1,0474	1,0477
Сентябрь 2023	1,0639	1,0626	1,0623	1,0627	1,0628	1,0632	1,0634
4 кв. 2023 Прогноз	1,0814	1,0801	1,0798	1,0802	1,0803	1,0806	1,0808
Октябрь 2023	1,0726	1,0713	1,0710	1,0714	1,0715	1,0718	1,0721
Ноябрь 2023	1,0813	1,0801	1,0797	1,0801	1,0803	1,0806	1,0808
Декабрь 2023	1,0902	1,0889	1,0885	1,0890	1,0891	1,0894	1,0896

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2026 гг. (с учетом НДС)

Строительно-монтажные работы	месц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактический индекс к 81,81,91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 81,81,91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 81,81,91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 81,81,91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Строительно-монтажные работы	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
	Июнь 17	112,006	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,595	1,855	141,587	4,158
	Сентябрь 17	114,175	1,934	86,500	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
	Декабрь 17	115,556	1,297	86,548	0,070	Декабрь 22	156,983	1,257	144,510	0,621
Строительно-монтажные работы	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,030	3,798
	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	156,985	5,978
	Сентябрь 18	117,395	0,578	94,146	4,143	Сентябрь 23	166,898	4,566	158,902	7,013
	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	164,055	-2,868	155,979	-4,545
Строительно-монтажные работы	Март 19	120,518	0,791	85,665	1,503	Март 24	164,667	1,590	159,038	2,532
	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,881	Июнь 24	169,322	1,593	163,976	2,532
	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	172,018	1,593	168,128	2,532
	Декабрь 19	125,330	2,130	102,977	0,430	Декабрь 24	174,758	1,593	172,384	2,532
Строительно-монтажные работы	Март 20	125,989	0,534	105,508	7,864	Март 25	177,541	1,593	176,748	2,532
	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	180,368	1,593	181,222	2,532
	Сентябрь 20	128,358	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	183,241	1,593	185,810	2,532
	Декабрь 20	128,803	0,348	110,321	-0,576	Декабрь 25	186,159	1,593	190,513	2,532
Строительно-монтажные работы	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,084	Март 26	188,124	1,593	195,336	2,532
	Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,383	Июнь 26	192,135	1,593	200,281	2,532
	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	195,185	1,593	205,351	2,532
	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415					



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслей строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

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 сервис «Справочник оценщика»

2 Строительно-монтажные работы

ВЕС ИМП		Центральный федеральный округ						
Дата введения смет-ных цен, период		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Нижегородская область	Новосибирская область
январь 2021		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2022		1,0461	1,0490	1,0479	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472
Январь 2022		1,0227	1,0243	1,0227	1,0209	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022		1,0400	1,0489	1,0479	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022		1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 кв. 2022		1,0833	1,0890	1,0863	1,0789	1,0606	1,0741	1,0868
Апрель 2022		1,0762	1,0816	1,0799	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022		1,0632	1,0693	1,0665	1,0570	1,0405	1,0545	1,0658
Июнь 2022		1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 кв. 2022		1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Июль 2022		1,0950	1,1006	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	1,0768	1,0939	1,1068
4 кв. 2022		1,1138	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1034	1,1163
Октябрь 2022		1,1088	1,1148	1,1113	1,1006	1,0807	1,0980	1,1119
Ноябрь 2022		1,1134	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1034	1,1163
Декабрь 2022		1,1182	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212
1 кв. 2023 Прогноз		1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1160	1,1300
Январь 2023		1,1229	1,1293	1,1250	1,1139	1,0923	1,1133	1,1260
Февраль 2023		1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1160	1,1300
Март 2023		1,1324	1,1390	1,1343	1,1228	1,1001	1,1220	1,1358

Дата введения смет-ных цен, период		Центральный федеральный округ						
		Калужская область	Костромская область	Яроская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
январь 2021		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2022		1,0438	1,0469	1,0430	1,0443	1,0478	1,0471	1,0460
Январь 2022		1,0213	1,0228	1,0207	1,0216	1,0223	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	1,0718	1,0698
2 кв. 2022		1,0797	1,0864	1,0787	1,0810	1,0877	1,0861	1,0843
Апрель 2022		1,0731	1,0790	1,0728	1,0742	1,0801	1,0792	1,0773
Май 2022		1,0796	1,0866	1,0787	1,0808	1,0880	1,0862	1,0840
Июнь 2022		1,0864	1,0936	1,0867	1,0883	1,0951	1,0931	1,0917
3 кв. 2022		1,0959	1,1029	1,0956	1,0971	1,1043	1,1023	1,1007
Июль 2022		1,0911	1,0962	1,0911	1,0926	1,0996	1,0977	1,0962
Август 2022		1,0968	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
4 кв. 2022		1,1106	1,1172	1,1094	1,1110	1,1184	1,1164	1,1145
Октябрь 2022		1,1056	1,1124	1,1047	1,1063	1,1136	1,1116	1,1098
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
1 кв. 2023 Прогноз		1,1257	1,1318	1,1239	1,1253	1,1328	1,1308	1,1288
Январь 2023		1,1206	1,1269	1,1189	1,1204	1,1280	1,1260	1,1238
Февраль 2023		1,1257	1,1318	1,1239	1,1253	1,1328	1,1308	1,1288
Март 2023		1,1307	1,1367	1,1282	1,1298	1,1378	1,1356	1,1332

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	0,06727	0,06360	0,05984	0,06063	0,04517	0,04889	0,06691
01.01.1991	0,10889	0,10364	0,09639	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	4,667	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,873	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	11,632	10,311	10,810
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,890
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.	11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,125
январь	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
февраль	11,806	9,458	10,680	10,710	11,830	10,677	11,167
март	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
2-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
3-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
4-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
2021 г. ПРОГНОЗ	11,833	9,480	10,700	10,731	11,846	10,703	11,192
апрель	11,860	9,501	10,720	10,752	11,862	10,729	11,215
май	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240
июнь	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1984	0,06329	0,05982	0,05986	0,07056	0,05922	0,05985	0,05612
01.01.1991	0,10283	0,09762	0,09702	0,11442	0,09592	0,09765	0,09441
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,818	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	2,087
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	3,951	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	8,366
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	9,787
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 г.	11,001	8,018	9,909	11,150	9,678	9,414	9,353
1-й кв.	10,817	7,906	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	9,393
4-й кв.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 г.	11,182	8,131	10,044	11,300	9,811	9,536	9,465
январь	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
февраль	11,244	8,175	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506
март	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
1-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
3-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
4-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2021 г. ПРОГНОЗ	11,274	8,194	10,124	11,384	9,881	9,600	9,527
апрель	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,621	9,548
май	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570

2

Строительно-монтажные работы

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения счетов цен, период	Центральный федеральный округ						
	Волгоградская область	Воронежская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Нижегородская область
январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0053	1,0055	1,0054	1,0050	1,0033	1,0068	1,0060
Апрель 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0038	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0081	1,0083	1,0086	1,0080	1,0063	1,0074	1,0086
2 кв. 2021	1,0305	1,0313	1,0309	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0196	1,0201	1,0197	1,0185	1,0134	1,0218	1,0208
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0304	1,0297	1,0266	1,0318	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0426	1,0418	1,0387	1,0358	1,0421	1,0427
3 кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0650
Июль 2021	1,0579	1,0543	1,0521	1,0487	1,0353	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0440	1,0622	1,0643
Сентябрь 2021	1,0783	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 кв. 2021	1,0983	1,0987	1,0940	1,0855	1,0643	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0997	1,0946	1,0798	1,0644	1,0472	1,0898	1,0731
Ноябрь 2021	1,0877	1,1012	1,0878	1,0805	1,0478	1,0918	1,0960
Декабрь 2021	1,1101	1,1143	1,1104	1,1028	1,0735	1,1067	1,1156
1 кв. 2022 Прогноз	1,1272	1,1316	1,1277	1,1195	1,0947	1,1236	1,1331
Июль 2022	1,1207	1,1208	1,1190	1,1115	1,0865	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1236	1,1331
Март 2022	1,1201	1,1243	1,1203	1,1120	1,1028	1,1284	1,1320

Дата введения счетов цен, период	Центральный федеральный округ						
	Кировская область	Нижегородская область	Курганская область	Ленинградская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0062	1,0054	1,0061	1,0061	1,0056	1,0064	1,0054
Апрель 2021	1,0020	1,0019	1,0024	1,0026	1,0024	1,0022	1,0024
Февраль 2021	1,0050	1,0043	1,0051	1,0050	1,0048	1,0048	1,0046
Март 2021	1,0107	1,0098	1,0107	1,0107	1,0096	1,0097	1,0093
2 кв. 2021	1,0319	1,0324	1,0314	1,0317	1,0314	1,0318	1,0308
Апрель 2021	1,0206	1,0209	1,0208	1,0212	1,0202	1,0204	1,0197
Май 2021	1,0313	1,0318	1,0311	1,0313	1,0308	1,0312	1,0302
Июнь 2021	1,0426	1,0440	1,0422	1,0426	1,0433	1,0432	1,0424
3 кв. 2021	1,0648	1,0663	1,0640	1,0649	1,0665	1,0663	1,0660
Июль 2021	1,0534	1,0580	1,0527	1,0525	1,0540	1,0544	1,0534
Август 2021	1,0643	1,0676	1,0638	1,0643	1,0650	1,0659	1,0645
Сентябрь 2021	1,0767	1,0812	1,0758	1,0769	1,0780	1,0787	1,0771
4 кв. 2021	1,0919	1,0972	1,0905	1,0926	1,0964	1,0952	1,0937
Октябрь 2021	1,0806	1,0727	1,0807	1,0808	1,0738	1,0727	1,0722
Ноябрь 2021	1,0964	1,1028	1,0957	1,0972	1,0905	1,0905	1,0883
Декабрь 2021	1,1137	1,1162	1,1091	1,1118	1,1148	1,1126	1,1106
1 кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1296	1,1276
Июль 2022	1,1294	1,1238	1,1177	1,1202	1,1234	1,1211	1,1191
Февраль 2022	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1296	1,1277
Март 2022	1,1400	1,1413	1,1350	1,1376	1,1410	1,1385	1,1364

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС							
Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ярославская область
Январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9840	0,9843	0,9852	0,9845	0,9871	0,9814	0,9824
Октябрь 2021	0,9836	0,9847	0,9870	0,9853	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0461	1,0480	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0480	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0863	1,0789	1,0605	1,0741	1,0858
Апрель 2022	1,0782	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0856
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0656	1,0800	1,0928
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1058
4 кв. 2022 Прогноз	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1162
Октябрь 2022	1,1087	1,1148	1,1111	1,1006	1,0807	1,0985	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1079	1,1209

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

Строительные
монтажные
работы



Таблица 62. Траншеи и ямы силосные простейшего типа

Характеристика

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

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

Таблица 62

Территориальное показ	Силосные траншеи для высшего качества				Силосные траншеи для средней массы				Силосные ямы для коровьих поилок			
	камень				камень				камень			
	а	б	в	г	а	б	в	г	а	б	в	г
1	10,8	11,7	7,0	7,5	8,3	5,1	3,7	1,33	11,4	10,8	13,0	
2	11,3	12,3	7,3	7,8	8,7	5,4	3,9	1,38	12,0	10,2	13,7	
3	12,4	12,4	8,0	8,8	9,6	5,8	4,3	1,76	12,1	21,3	15,0	
4	13,3	14,0	8,4	9,0	10,0	6,1	4,5	1,83	13,7	22,3	15,0	
5	13,5	14,6	8,7	9,3	10,4	6,4	4,7	1,81	14,2	23,2	16,3	
6	19,5	21,0	12,5	13,4	15,0	9,2	6,7	2,75	20,8	33,4	25,4	
7	21,7	22,8	13,9	15,0	18,8	10,2	7,5	3,08	22,8	37,1	26,0	
8	22,8	24,5	14,5	15,7	17,5	10,8	7,8	3,21	24,0	38,0	27,4	
9	29,2	31,5	18,8	20,2	22,4	13,9	10,1	4,12	33,8	50,1	35,2	

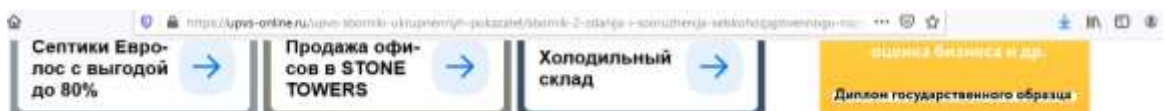


Таблица 60. Навозохранилища простейшего типа

Характеристика

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

Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.

Таблица 60

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



Таблица 75. Навесы для сена и торфяной подстилки

Характеристика

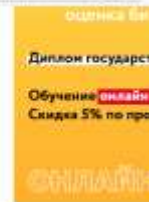
Тип I. Здания из деревянных сборных конструкций, фундаменты столбовые; стены — открытый деревянный каркас; покрытие — деревянные; кровля из волнистых железобетонных листов, или глиноцементных. Группа капитальности V.

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

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 75

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



ПОДЕЛИТЬСЯ



ПОЛЕЗНОЕ

- ВОН 53-86 (р), ФСО, с другим текстом на сайте
- Как сделать скриншот экрана в браузере

ПОИСК ПО САЙТУ

Поиск...

ПОДЕЛИТЬСЯ



ПОЛЕЗНОЕ

- ВОН 53-86 (р), ФСО, ФЗ №135 и другие другие тексты на сайте УПВС
- Как сделать скриншот экрана в браузере

ПОДЕЛИТЬСЯ



ПОЛЕЗНОЕ

- ВОН 53-86 (р), ФСО, с другим текстом на сайте
- Как сделать скриншот экрана в браузере

ПОИСК ПО САЙТУ

Поиск...