

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Капитал-оценка»



Д.В.Косажихин
М.П. 
«18» февраля 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 071

**Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи,
Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а**

Дата оценки: «17» февраля 2025г.

Дата составления отчета: «18» февраля 2025г.

Заказчик: Благов Николай Евгеньевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-оценка»

Сопроводительное письмо

Уважаемый Николай Евгеньевич!

На основании Договора №071 на проведение оценки от 16.02.2025 г. специалистами ООО «Капитал-оценка» произведена оценка рыночной стоимости **следующих объектов:**

- Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448, далее Объект оценки.

Оценка проведена по состоянию на **17.02.2025 г.** (Дата оценки). Все необходимые исследования были произведены Оценщиком лично.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. ¹
Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443	4 179 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444	1 055 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445	100 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446	224 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447	54 000

¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Рыночная стоимость указана без НДС.

ООО «Капитал-оценка»*Оценка бизнеса и любых видов собственности*

Наименование	Рыночная стоимость, руб. ¹
Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448	4 300 000
Итого, руб.	9 912 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции)». Рыночная стоимость рассчитана в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки» I-VI, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №200 от 14.04.2022 г., федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Капитал-оценка»


_____/Д.В. Косажихин/
м.п.


Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	9
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	9
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ.3).....	14
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
8.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. V)	37
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	39
12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	41
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ).....	53
15. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	54
15.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ	54
15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	54
15.3. РЕСУРСЫ СМИ	54
16. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	148
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	154
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	165

1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.

Основные факты и выводы	
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448</p>
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 071 от 16.02.2025 г.
Адрес Объекта оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а
Вид имущества	Недвижимое
Оцениваемые права	Право собственности
Обременения	Арест, ипотека
Дата оценки	17.02.2025 г.
Дата осмотра	Осмотр Объектов оценки не производился, фотографии предоставлены Заказчиком оценки. Предоставленных фотографий достаточно для идентификации оцениваемых объектов.
Дата составления отчета	18.02.2025 г.
Заказчик оценки	<u>Благов Николай Евгеньевич</u> Дата рождения 22.05.1957 г.
Собственник недвижимого имущества (Объекта оценки)	<u>Напсо Заур Кушукевич</u>
Использованная информация (документы, предоставленные заказчиком)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписки из ЕГРН 2. Технические паспорта на объекты недвижимости 3. Опросная форма
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	См. Раздел 12 данного отчета
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	

Наименование		Рыночная стоимость, руб. ²
Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443		4 179 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444		1 055 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445		100 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446		224 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447		54 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448		4 300 000
Итого, руб.		9 912 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.</p> <p>3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>4. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.</p>	

² Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Рыночная стоимость указана без НДС.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2.1

Объект оценки, включая права на объект оценки (ФСО IV п. 3.1)	<p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447;</p> <p>- Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448</p> <p>-Право собственности, ограничения (обременения): арест, ипотека</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	<p>Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписки из ЕГРН 2. Технические паспорта на объекты недвижимости 3. Опросная форма
Цель оценки (ФСО IV п.3.2)	Определение рыночной стоимости Объекта оценки с целью реализации имущества в рамках конкурсного производства
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (ФСО IV п.3.3)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (ФСО IV п.3.4)	Рыночная стоимость
Дата оценки (ФСО IV п.3.5)	17.02.2025г.
Специальные допущения (ФСО IV п.3.6)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке. 2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной Оценщиком информации; 3. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что все правоудостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом; 4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка. 5. Осмотр Объектов оценки не производился, фотографии предоставлены Заказчиком оценки. Предоставленных фотографий достаточно для идентификации оцениваемых объектов. 6. Согласно заданию на оценку, рыночная стоимость объектов недвижимости рассчитывается без учета прав на земельный участок

	<p>7. Заказчиком оценки предоставлены технические паспорта на оцениваемые объекты недвижимости. Частично, предоставленные документы не читаемы, определить технические характеристики (материал стен и пр.) невозможно. В соответствии с этим, Заказчиком оценки была предоставлена опросная форма с основными техническими характеристиками объектов (общая площадь, материал стен, назначение).</p> <p>8. Оценщик использует информацию о технических характеристиках объектов из опросной формы и предоставленных технических паспортов.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (ФСО IV п.3.8)	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не 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
Форма составления отчета об оценке (ФСО IV п.3.9)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе <i>(и (или) в форме электронного документа)</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>Право собственности</p> <p>Обременения права: арест, ипотека</p>

3. Сведения о заказчике оценки, оценщике и исполнителе

3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3.1

Сведения о Заказчике оценки	
ФИО	Благов Николай Евгеньевич
Дата рождения	22.05.1957 г.
Паспортные данные	

3.2. Сведения об оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 3.2

Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Ларин Павел Андреевич
Номер контактного телефона	+7 (342) 2-179-333
Почтовый адрес	Россия, 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 61, БЦ «Серго», оф. 501
Адрес электронной почты оценщика	info@kapitalocenka.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», адрес: 119180, Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 205. Свидетельство № 1148 дата выдачи 11.02.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №592411916207, выдан ГАУ ДПО «Институт повышения квалификации - РМЦПК» в 2020г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №035561-1, дата выдачи: 22 декабря 2023 года По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия 3 года до 22.12.2026 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Деятельность Оценщика, Ларина Павла Андреевича, застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Страховщик – САО «Ресо-Гарантия». Полис № 922/2752045921 от 29.01.2025 г., действителен с 04.02.2025 г. по 03.02.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

3.3. Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)

Таблица 3.3

Сведения об исполнителе	
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ-ОЦЕНКА»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1045900494090, дата присвоения 05.01.2004 г.
ИНН	5904107003
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	614000, Пермь, ул. Монастырская, 61, ДЦ "Серго", оф.501
Генеральный директор	Косажихин Дмитрий Вильямович
Контактный телефон	8 (342) 2179-333, 2179-444; e-mail: info@kapitalocenka.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Страховщик – САО «Ресо-Гарантия», полис № 922/2705398958 от 29.10.2024 г, действителен с 13.11.2024 г. по 12.11.2025 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Настоящим ООО «Капитал-оценка» 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.</p>
<p>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:</p>	<p>Сторонние специалисты и организации не привлекались</p>

Документы Оценщика и Исполнителя представлены в Приложении 4 данного Отчета об оценке.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Основные допущения и ограничения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого Объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.
11. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Особые допущения

12. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником объекта недвижимости, а также лично собранной Оценщиком информации.
13. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «все правоудостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом».
14. Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитана в рублях.
15. В рамках настоящего Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel. В силу специфики принципа округления, используемого в указанном комплексе, результаты расчетов могут незначительно (несущественно) отличаться от результатов пересчета с использованием иных вычислительных устройств или программных комплексов.
16. Осмотр Объектов оценки не производился, фотографии предоставлены Заказчиком оценки. Предоставленных фотографий достаточно для идентификации оцениваемых объектов.
17. Согласно заданию на оценку, рыночная стоимость объектов недвижимости рассчитывается без учета прав на земельный участок
18. Заказчиком оценки предоставлены технические паспорта на оцениваемые объекты недвижимости. Частично, предоставленные документы не читаемы, определить технические характеристики (материал стен и пр.) невозможно. В соответствии с этим, Заказчиком оценки была предоставлена опросная форма с основными техническими характеристиками объектов (общая площадь, материал стен, назначение).

19. Оценщик использует информацию о технических характеристиках объектов из опросной формы и предоставленных технических паспортов.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки II «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- Федеральный стандарт оценки VI «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

-Применяемые стандарты СРО «Деловой союз оценщиков»:

- правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года),
- стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.,

Использование данных стандартов и правил обусловлено тем, что Оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в саморегулируемой организации оценщиков - НП «ДСО».

6. Определение рыночной и ликвидационной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст.3)

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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, т.е. когда:

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

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.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия⁴.

³ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

⁴ Федеральный стандарт оценки II (Утвержден приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.)

7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

8. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой:

- Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447;
- Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчик оценки предоставил следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписки из ЕГРН
2. Технические паспорта на объекты недвижимости
3. Опросная форма

8.2. Описание объекта оценки

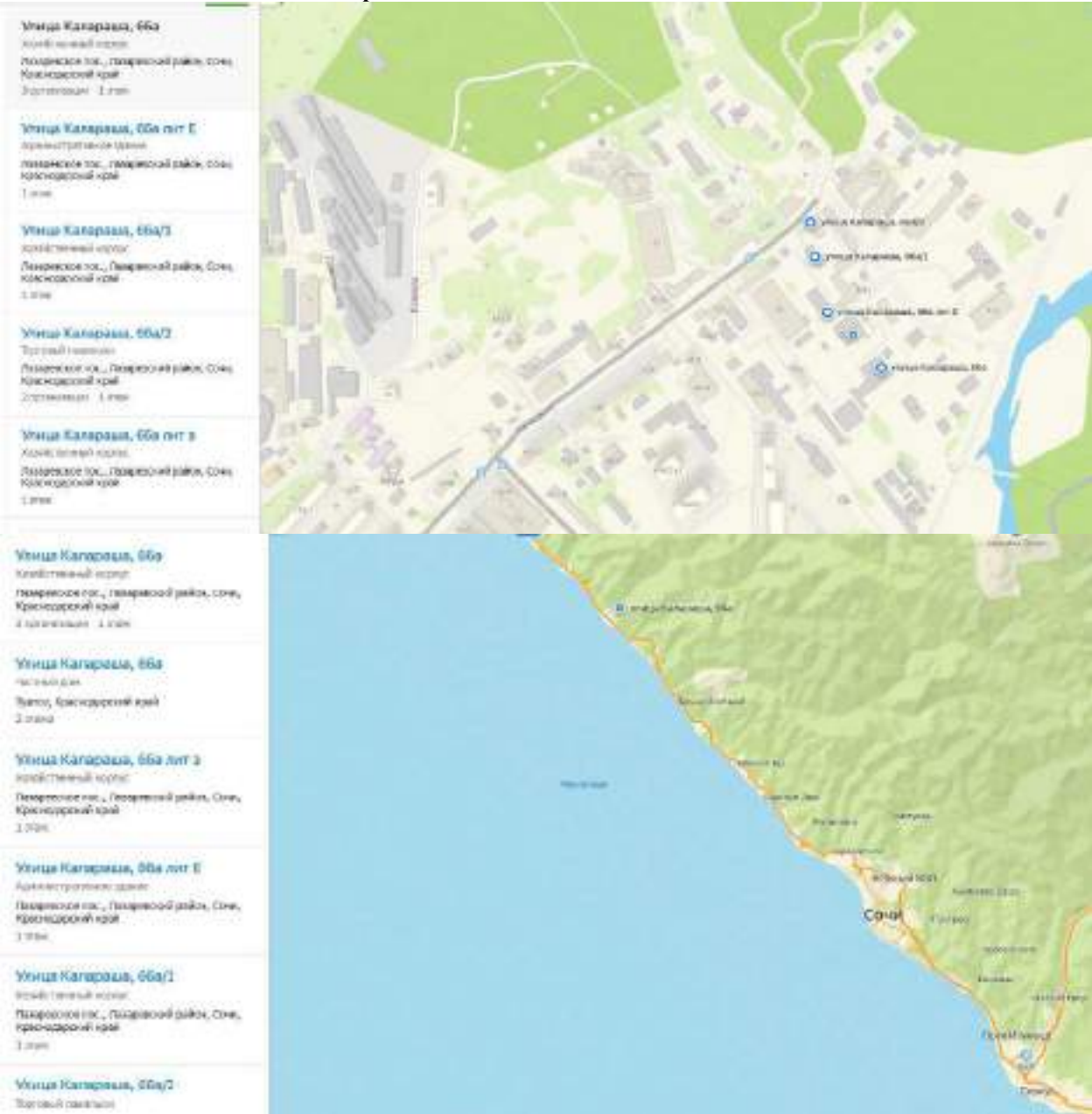
Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком оценки (см. раздел 8.1 Отчета). Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 2 данного Отчета об оценке.

8.2.1. Описание местоположения

Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а
Границы	
Тип застройки окружения	Общественно-деловая, производственно-складская, жилая
Качество застройки и состояние	Кирпич, камень / Удовлетворительное
Полнота застройки	Средняя
Перспектива развития	Строительство и реконструкция зданий
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	ПДК в пределах нормы
Загрязненность водоемов	ПДК в пределах нормы
Благоустройство территории	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Вывоз мусора	Нет данных
Автостоянки	Имеются, организованные и неорганизованные
Транспортная доступность объекта	
Транспорт	Легковой, грузовой, личный, общественный.
Виды общественного транспорта	Остановочный пункт «ТВС» автобус № 68

Находящиеся рядом организации, их сферы деятельности	Жилые дома, производственно-складские и торгово-офисные объекты
Удаленность от магистрали	Находится вблизи Сочинского шоссе

Карта местоположения Объекта оценки



Источник информации: ДубльГис

8.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Наименование	Кадастровый номер	Адрес месторасположения	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Материал стен (капитальные, металлические, деревянные)	Назначение (бытовое, офисное, производственное, складское)	Наличие коммуникаций (Отопление, канализация, водоснабжение, электричество)	Состояние отделки (стандарт, без отделки, требует капитального ремонта, требует косметического)	Разбивка площадей по этажам	Наличие ж/л ветки	Год постройки
Здание	23:49:0109028:2443	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	431,9	1	металлические	складское	электричество	без отделки	431,9	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2444	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	60,4	1	капитальные	офисное	центральное водоснабжение, канализация, электричество	требует капитального ремонта	60,4	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2445	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	7,8	1	капитальные	бытовое	печное отопление, электричество	требует капитального ремонта	7,8	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2446	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	33,6	1	деревянные	складское	электричество	требует капитального ремонта	33,6	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2447	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п.	4,3	1	капитальные	проходная	электричество	требует капитального ремонта	4,3	нет	данные отсутствуют

Наименование	Кадастровый номер	Адрес месторасположения	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Материал стен (капитальные, металлические, деревянные)	Назначение (бытовое, офисное, производственное, складское)	Наличие коммуникаций (Отопление, канализация, водоотведение, электричество)	Состояние отделки (стандарт, без отделки, требует капитального ремонта, требует косметического)	Разбивка площадей по этажам	Наличие ж/д ветки	Год постройки
		Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а									
Здание	23:49:0109028:2448	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	444,4	1	металлические	складское	электричество	без отделки	444,4	нет	данные отсутствуют

8.2.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Описание имущественных прав на Объект оценки

Наименование	Вид права	Правоподтверждающий документ	Субъект права	Существующие ограничения (обременения права)
Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443	Собственность	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-29683671 от 15.10.2020г.	<u>Напсо Заур Кушуквич</u>	Арест, ипотека
Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444	Собственность	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-29684313 от 15.10.2020г.		Арест, ипотека
Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445	Собственность	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-29682911 от 15.10.2020г.		Арест, ипотека
Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446	Собственность	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-29683917 от 15.10.2020г.		Арест, ипотека
Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447	Собственность	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-29683044 от 15.10.2020г.		Арест, ипотека
Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448	Собственность	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-29684672 от 15.10.2020г.		Арест, ипотека

8.2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

8.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (анализ ликвидности объекта оценки)

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

В данном разделе представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование значений или диапазона значений ценообразующих факторов.

9.1-9.4 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

9.1 О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2024 года.

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕПОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответ. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	III кв. 24	нояб. 24	окт. 24	сентяб. 24	авг. 24	июл. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Депозитно-инвестиционная активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,8	5,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	4,2	-1,4
Сельское хозяйство	-5,2	-9,6	-11,6	-5,3	-15,4	-2,8	1,8	1,9	8,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	15,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	9,5	6,1	0,1	2,9	1,7	8,9	4,7	9,2	12,1	12,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,5	3,8	7,2	2,8	9,1	12,8	8,9	16,1	25,9	11,7	-12,8	-19,2
Суммарный оборот	5,4	5,2	4,8	5,4	5,8	5,4	6,9	6,5	8,9	18,5	12,6	18,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	8,2	6,0	8,2	8,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-8,8	-8,5
Полные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,0	5,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общая розничная торговля	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,5	9,3	6,3	13,9	10,5	12,4	18,9	13,9	7,8
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,8	1,9	0,0	-0,5	-4,6	-0,3
Грузооборот транспорта (из искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	-2,0	1,0	1,3	1,8	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,8 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,0	14,5	12,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающее производство	8,5	10,7	14,2	7,1	10,5	5,9	6,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,5	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	8,6	9,5 ¹ 9,92 ²	8,9	8,5	8,8	8,3	7,5	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,0	3,8	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	28,9	12,4	-5,7	-7,7	15,6
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	59,1	23,1	-18,5	-26,2	14,7
Обрабатывающее производство	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,6	14,5	6,7	-4,7	-8,3	11,3

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек. 24	янв. 24	фев. 24	март. 24	апр. 24	май. 24	июн. 24	июл. 24	авг. 24	сент. 24	окт. 24	нояб. 24	дек. 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 соответствующему периоду предыдущего года	9,7 ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,7 ¹	7,2	8,1	7,9	11,0	8,3
Номинальная заработная плата рублей	34 241 ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 399 ¹	36 582	33 891	32 495	30 582	74 854
в % к соответствующему периоду предыдущего года	17,8 ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,9 ¹	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	6,4	6,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,4	6,8	6,8	6,8	4,7	4,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,3	4,1	4,1	4,1	3,3	4,9
Численность рабочей силы в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	75,0	75,4	75,4	75,0	75,4	75,6	76,1	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (94)	76,1	76,1	76,6	76,3	76,1	76,1	76,3	76,1	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,0	76,1	76,1	76,1	76,6
Численность занятых в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,8	1,1	1,7	0,8	1,0	0,7	1,4	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	0,8	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8
млн чел.	74,2	74,7	74,8	74,8	74,6	74,8	74,8	74,2	73,4	73,8	74,1	74,1	74,1	73,4	72,9	74,2	74,1	73,4	72,9	72,9	72,6
млн чел. (94)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6
Численность безработных в % к соответствующему периоду предыдущего года	-90,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	65,4	-18,3	-21,3	-19,7	-21,4	-21,9	-21,9	-21,9	-21,9	-21,9	-90,2	61,6	-21,9	-21,9	-19,6	-19,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	1,9	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
млн чел. (94)	1,9	1,8	1,7	1,6	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	1,9	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Уровень занятости в % к населению в возрасте 16 лет и старше (94)	61,4	61,8	61,5	61,8	61,6	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,8	60,7	60,7	60,6	60,4	61,4	61,8	61,5	61,5	61,5	61,5
Уровень безработицы в % к рабочей силе (94)	2,9	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,9	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
в % к соответствующему периоду предыдущего года	2,9	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,9	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Данные Росстата только по рублю, эквивалентные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2025 года, данные по ВВП уточнены в 2021 г.)

² Данные – сентябрь 2024 г.

³ В декабре / по состоянию на 3 февраля 2023 г.

⁴ Данные – ноябрь 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек. 24	янв. 24	фев. 24	март. 24	апр. 24	май. 24	июн. 24	июл. 24	авг. 24	сент. 24	окт. 24	нояб. 24	дек. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,8	5,7	6,2	3,9	6,2	2,8	4,2	3,4	4,3	5,1	6,4	6,2	6,5	6,7	6,7	4,8	5,7	6,2	3,9	6,2	3,9
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-0,9	1,3	-1,7	-2,8	-1,5	-1,6	6,6	-1,0	-4,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5	1,5	-0,8	-0,9	1,3	-1,7	-2,8	-1,5
добыча угля	1,3	2,0	7,5	2,3	-2,0	-1,0	-1,1	1,3	0,3	-2,5	1,1	1,1	-2,9	-1,5	-1,5	1,3	2,0	7,5	2,3	-2,0	-1,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
добыча металлогенераторов	2,5	3,8	8,7	-0,7	5,8	2,2	1,2	1,0	-1,7	0,0	-2,0	-4,7	-4,3	-3,4	-3,4	2,5	3,8	8,7	-0,7	5,8	2,2
добыча прочих полезных ископаемых	-0,3	4,4	16,5	-4,8	6,5	-3,1	-6,0	3,3	-4,4	-1,2	6,5	-10,4	-0,3	7,9	7,9	-0,3	4,4	16,5	-4,8	6,5	-3,1
производство энергии, тепла и электричества	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-4,0	-4,0	4,0	3,4	8,1	6,1	3,8	-5,3	5,2	5,2	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-4,0
Обрабатывающее производство	6,3	16,7	14,8	7,1	18,5	5,9	6,3	6,0	6,7	6,1	12,3	11,4	1,6	9,3	9,3	6,3	16,7	14,8	7,1	18,5	5,9
в том числе:	6,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	4,7	6,3	4,6	1,6	1,6	6,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3
химическая промышленность	3,8	1,9	1,8	0,4	3,2	1,3	6,8	6,8	6,8	6,4	8,2	6,4	8,4	1,1	1,1	3,8	1,9	1,8	0,4	3,2	1,3
металлургия	9,4	8,3	8,5	5,9	6,7	13,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7	6,7	9,4	8,3	8,5	5,9	6,7	13,1
машиностроение	-2,8	-4,0	8,5	-11,4	17,1	-9,9	-3,0	-4,3	-10,0	-10,0	-11,5	-15,1	-4,2	-6,9	-6,9	-2,8	-4,0	8,5	-11,4	17,1	-9,9
текстильная промышленность	3,8	4,1	6,2	2,9	4,8	1,4	2,4	3,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,9	4,9	3,8	4,1	6,2	2,9	4,8	1,4
пищевая промышленность	3,8	3,9	8,4	2,9	0,8	-4,7	6,8	6,8	3,7	7,8	7,1	0,6	-1,1	-6,9	-6,9	3,8	3,9	8,4	2,9	0,8	-4,7
лесная промышленность	6,9	11,6	11,6	16,5	13,7	6,7	0,9	4,0	16,2	19,9	19,0	18,8	12,3	9,1	9,1	6,9	11,6	11,6	16,5	13,7	6,7
лесная и лесная промышленность	-0,3	-17,2	-17,8	-23,3	-13,4	-6,6	-1,5	19,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3	7,3	-0,3	-17,2	-17,8	-23,3	-13,4	-6,6
лесная и лесная промышленность	4,9	3,0	6,7	1,6	6,7	1,9	5,9	6,8	5,3	6,0	6,9	-4,2	-6,8	-2,0	-2,0	4,9	3,0	6,7	1,6	6,7	1,9
лесная и лесная промышленность	4,2	3,8	2,4	-1,4	13,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-13,6	-12,0	-12,0	4,2	3,8	2,4	-1,4	13,1	0,8
лесная и лесная промышленность	5,5	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	8,0	2,2	7,7	6,7	4,8	-4,8	-0,2	-0,2	5,5	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1
лесная и лесная промышленность	4,4	-2,2	-15,3	3,0	6,9	-2,0	14,1	12,3	6,3	17,0	12,6	-4,4	2,0	13,8	13,8	4,4	-2,2	-15,3	3,0	6,9	-2,0
лесная и лесная промышленность	-2,1	-1,5	0,9	-3,3	-2,0	4,5	-3,4	-4,1	2,5	-1,1	6,4	6,0	3,4	-0,6	-0,6	-2,1	-1,5	0,9	-3,3	-2,0	4,5
лесная и лесная промышленность	4,8	8,0	6,3	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	6,7	6,9	7,8	-5,1	-0,3	-0,3	4,8	8,0	6,3	3,9	4,6	3,9
лесная и лесная промышленность	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	6,2	7,9	7,6	6,8	-3,2	-2,6	-2,6	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1
лесная и лесная промышленность	18,0	22,8	34,7	17,4	18,1	18,3	18,4	11,9	-4,4	19,9	7,3	-3,0	-19,2	9,3	9,3	18,0	22,8	34,7	17,4	18,1	18,3
лесная и лесная промышленность	0,8	-1,8	-2,7	-1,8	-0,8	-1,0	1,8	6,1	8,0	6,4	14,8	19,8	-3,5	0,2	0,2	0,8	-1,8	-2,7	-1,8	-0,8	-1,0

¹ В соответствии с рекомендациями разработаны и опубликованы данные по производству и структуре продукции и структуре промышленного производства (таблица Росстата от 18.08.2023 г. № 476) уточнены данные за 2023 г. и 2024 г.

в % к соответ. периоду предыдущего года	2024	янв. 24	фев. 24	март 24	апр. 24	май 24	июн. 24	июл. 24	авг. 24	сентяб. 24	окт. 24	нояб. 24	дек. 24	2023	янв. 23	фев. 23	март 23	апр. 23	май 23	июн. 23	июл. 23	авг. 23	сентяб. 23	окт. 23	нояб. 23	дек. 23	2022
производительная капиталовложения	4,4	5,3	1,3	2,6	5,6	2,7	3,8	6,2	6,8	1,6	3,5	2,2	-6,7	3,9													
металлургический комплекс:	7,7	6,6	10,9	3,9	5,1	4,3	16,6	10,3	8,7	3,6	10,8	14,2	6,4	2,7													
в т.ч.																											
металлургия	-1,2	-3,2	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	3,1	-0,9	3,2	1,9	1,8	7,8	1,9	-0,9													
копание неметаллических изделий	35,3	37,1	49,5	25,4	32,7	21,3	43,6	43,3	38,4	18,1	35,6	31,8	21,5	13,4													
машиностроительный комплекс:	19,5	29,5	22,7	14,2	24,1	19,2	17,7	25,5	26,6	24,2	44,8	38,9	3,3	-3,9													
в т.ч.																											
компьютеры, электроника, оптика	20,8	20,3	27,0	18,4	48,0	24,5	27,2	30,4	28,4	34,3	50,8	48,4	28,4	9,4													
электроборозование	8,0	6,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,8	12,3	20,6	18,3	24,4	35,8	5,2	1,1													
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-2,7	-6,8	-4,1	7,9	-1,9	-6,2	-4,9	4,9	3,1	4,9	17,9	7,7	-2,9	-3,7													
автомобильное, тракторы и мотоциклы	18,8	13,3	8,9	6,9	15,8	8,1	16,2	35,3	18,0	40,3	52,7	36,8	38,2	-4,2													
прочие транспортные средства и оборудование	29,6	33,9	44,8	23,1	50,2	28,0	26,6	38,9	28,0	18,2	33,9	50,7	22,1	-2,1													
химическая промышленность:	4,3	6,2	7,6	8,3	7,3	-1,2	9,3	4,4	7,8	3,9	18,9	8,7	-4,7	8,2													
в т.ч.																											
металлы	7,7	4,0	3,6	1,4	7,3	3,8	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	12,4	-14,3	10,7													
прочие химические изделия	8,0	1,1	-4,8	-8,2	9,6	5,5	19,4	0,2	-19,4	15,0	22,4	13,8	-4,1	1,7													
лесопильный и деревообрабатывающий комплекс	3,2	13,3	10,7	12,4	7,9	-3,9	3,9	0,7	5,9	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,8													
Обработка резины, пластмассы, керамика и прочие материалы	2,3	-6,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	8,0	8,8	1,9	8,2	-0,9	-6,8	8,9													
Обработка текстиля, текстильные изделия	-1,1	-1,1	8,8	-2,4	-1,8	-1,8	9,7	1,9	8,2	3,9	4,9	-0,9	-4,3	-3,2													

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России
С марта 2023 года предоставляется и распространяется информация по показателям суточной занятости работников (Занятость РФ по 25.04.2024 г.)

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

9.2. Краткая характеристика Краснодарского края (Месторасположение оцениваемых объектов)

Краснодарский край (неофициально — *Кубань*) — субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесией, Адыгеей и Абхазией. По морю через Керченский пролив граничит с Крымом. Административный центр — город Краснодар.

Северная часть Краснодарского края относится к Донской степи, а средиземноморский климат сделал его популярным местом для туристов. Новороссийск — главный порт России на Чёрном море, один из немногих городов, удостоенных звания «Город-герой», а Сочи принимал XXII Зимние Олимпийские игры в 2014 году. Краснодарский край располагает значительной инфраструктурой Черноморского флота.

Образован 13 сентября 1937 года путём разделения Азово-Черноморского края. Исторически краю предшествовала Кубанская область, образованная в 1860 году.

Численность населения края по данным Росстата составляет 5 833 002 чел. (2024). Край занимает 3-е место среди субъектов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 77,27 чел./км² (2024). Городское население — 56,96 % (2022). Уровень урбанизации ниже, чем в среднем по стране (75,25 %).

1 декабря 2021 года на тот момент губернатор региона Вениамин Кондратьев заявил, что, якобы, по предварительным данным Всероссийской переписи населения 2020—2021 в крае проживает 7 млн 130 тыс. человек.

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5

9.3. Социально-экономическое положение Краснодарского края в декабре 2024 года.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ миллионов рублей

	Абсолютные данные, 2024		В % к соответствующему периоду 2023		Справочно: 2023 в % к 2022
	декабрь	январь- декабрь	декабрь	январь- декабрь	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	110,2	97,8	106,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	89849,0	554811,4	141,5	114,3	103,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	782,5	6682,4	50,2	87,5	100,6
Оборот розничной торговли	249619,0	2970037,1	110,2	108,5	115,6
Оборот общественного питания	12569,9	146615,6	94,8	104,0	107,9
Объем платных услуг населению	86717,5	1062712,8	102,4	103,2	100,8
Оборот оптовой торговли	344721,8	3838528,2	96,6	110,2	121,7
Индекс потребительских цен, %	101,4 ²⁾	109,5 ³⁾	109,5	108,6	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,1 ²⁾	108,6 ³⁾	108,6	107,1	104,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁴⁾	2,0 ⁵⁾	6,8	76,8	71,8	67,8


	Абсолютные данные, 2024		В % к соответствующему периоду 2023		Справочно: январь- ноябрь 2023 в % к январь- ноябрю 2022
	январь- ноябрь	ноябрь	январь- ноябрь		
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	67372,0	65556,3	117,5	119,4	114,8
реальная	х	х	107,9	110,0	108,2


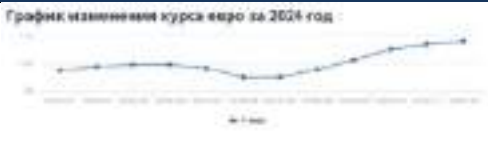
- ¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.
- ²⁾ К предыдущему месяцу.
- ³⁾ Декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г.
- ⁴⁾ По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края.
- ⁵⁾ Признано безработными в течение месяца.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/region/doc11103/Main.htm>

9.4 Определение влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости
Изменение макроэкономических факторов
и их влияние на цены недвижимости (4-й квартал 2024 г.)

*Сила – экспертная оценка степени влияния того или иного фактора на цены (3 – сильное, 2 – умеренное, 1 – незначительное); может меняться в зависимости от стадии развития рынка недвижимости.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*																																													
Цены на нефть	<p>Источник: calc.ru</p>  <p>Цены на нефть составили: в декабре 2024 г. 74,64 \$/баррель, в сентябре 2024 г. 71,77 \$/баррель, в декабре 2023 г. 77,04 \$/баррель. Рост за 4-й квартал в пределах 4%, а за год снижение на 3,1%.</p>	Восходящий за квартал и нисходящий в годовом исчислении	Отрицательное за год. Но за счет диверсификации экономики РФ, влияние данного фактора нивелируется для рынка недвижимости, так как денежный оборот распределяется между отраслями промышленности более сбалансировано	2																																													
Объем вывоза капитала	<p>(данные фиксируются с опозданием, поэтому прилагаем информацию из публичного пространства по состоянию на 20.01.2025 г.)</p> <p>Источник: ЦБ России, ru.tradingeconomics.com</p> <p>Во втором квартале 2024 года Россия зафиксировала профицит по счету операций с капиталом и финансовыми счетами в размере 17059,25 млн долларов США. Потоки капитала в России в среднем составляли 11812,03 млн долларов США с 1994 по 2024 год, достигнув рекордного максимума 73841,32 млн долларов США во втором квартале 2022 года и рекордного минимума 47789,81 млн дол ларов США в четвертом квартале 2014 года.</p> <table><tr><th>Показатель</th><th>Период</th><th>Тенденция</th><th>Единица</th><th>Среднее</th></tr><tr><td>Поток вывоза капитала</td><td>2024.06</td><td>13650.38</td><td>млн долл.</td><td>13122.06</td></tr><tr><td>Поток вывоза капитала</td><td>2024.05</td><td>15184.38</td><td>млн долл.</td><td>14620.06</td></tr><tr><td>Поток вывоза капитала</td><td>2024.04</td><td>18000.00</td><td>млн долл.</td><td>16600.00</td></tr><tr><td>Поток вывоза капитала (в % к ВВП)</td><td>0.64</td><td>1.64</td><td>в процентах к ВВП</td><td>0.6000</td></tr><tr><td>Поток</td><td>2024.06</td><td>38148.38</td><td>млн долл.</td><td>31320.06</td></tr><tr><td>Поток</td><td>2024.05</td><td>39438.38</td><td>млн долл.</td><td>36200.06</td></tr><tr><td>Поток вывоза капитала</td><td>2024.06</td><td>11171.00</td><td>млн долл.</td><td>11000.00</td></tr><tr><td>Поток</td><td>2024.06</td><td>28798.38</td><td>млн долл.</td><td>20320.06</td></tr></table>	Показатель	Период	Тенденция	Единица	Среднее	Поток вывоза капитала	2024.06	13650.38	млн долл.	13122.06	Поток вывоза капитала	2024.05	15184.38	млн долл.	14620.06	Поток вывоза капитала	2024.04	18000.00	млн долл.	16600.00	Поток вывоза капитала (в % к ВВП)	0.64	1.64	в процентах к ВВП	0.6000	Поток	2024.06	38148.38	млн долл.	31320.06	Поток	2024.05	39438.38	млн долл.	36200.06	Поток вывоза капитала	2024.06	11171.00	млн долл.	11000.00	Поток	2024.06	28798.38	млн долл.	20320.06	По объему вывоза капитала нисходящий по состоянию на октябрь 2024 года, это благоприятный момент для экономики РФ. Другие показатели, представленные в таблице имеют разнонаправленные вектора изменений	В качестве справки: влияние на жилищный сектор рынка в целом более слабое, значение имеет только на жилье повышенной комфортности и на коммерческий сектор столичных городов. Снижение объема вывоза капитала в 2024 году имеет положительное влияние для рынка недвижимости. Снижение внешнего долга РФ имеет также положительное влияние	2
Показатель	Период	Тенденция	Единица	Среднее																																													
Поток вывоза капитала	2024.06	13650.38	млн долл.	13122.06																																													
Поток вывоза капитала	2024.05	15184.38	млн долл.	14620.06																																													
Поток вывоза капитала	2024.04	18000.00	млн долл.	16600.00																																													
Поток вывоза капитала (в % к ВВП)	0.64	1.64	в процентах к ВВП	0.6000																																													
Поток	2024.06	38148.38	млн долл.	31320.06																																													
Поток	2024.05	39438.38	млн долл.	36200.06																																													
Поток вывоза капитала	2024.06	11171.00	млн долл.	11000.00																																													
Поток	2024.06	28798.38	млн долл.	20320.06																																													
Изменение курсов валют	<p>Источник: ЦБ РФ, mainfin.ru</p>	Курс рубля нисходящий за квартал и в годовом исчислении	Для сохранения спроса на объекты недвижимости влияние положительное	3																																													

	  <p>В конце 4-го квартала, на 29.12.2024 курс рубля по отношению к доллару составлял 101,6797 руб. по отношению к евро 106,1028 руб. По сравнению с 3-м кварталом (28.09.2024) рубль «просел» по отношению к доллару на 9,7%, а к евро на 2,4%. Годовые изменения (по отношению к 30.12.2023): курс рубля упал на 13,8% по отношению к доллару и на 7% по отношению к евро.</p>	по отношению к обеим валютам		
Ключевая ставка	На 01.10.2024 ключевая ставка составляла 19%, с 28.10.2024 и по 20.01.2025 она находится на уровне 21%. Таким образом, Регулятор в 4-м кв. 2024 года поднял ставку на 2%.	Восходящий	Отрицательное, так как влияет на повышение ставок по всем кредитам	3
Инфляция	<p>Источник: Росстат РФ, опубликовано lenta.ru</p> <p>Официальный уровень инфляции по итогам 2024 года составил 9,52%. По итогам 2023 года инфляция в России составила 7,42 процента, таким образом, в минувшем году рост цен ускорился в 1,28 раза. В конце 2023 года Банк России прогнозировал, что инфляция в 2024-м составит 4-4,5 процента, а Минэкономразвития ожидало 4,5 процента. Таким образом, оба прогноза были превышены более чем в два раза.</p> <p>За 4-й квартал по отношению к 3-му кварталу 2024 года инфляция выросла на 0,92%.</p>	Восходящий за 4-й квартал и в годовом исчислении	Положительное, инфляция всегда влияет на рост цен, однако, цены на жилье на всех локальных рынках РФ «перегреты», т.е. потенциал роста ограничен даже на фоне разгоняющейся инфляции, поэтому сила влияния инфляции для рынка недвижимости снижается	2
ВВП	<p>Источник: dzen.ru</p> <p>На пресс-конференции, которая прошла 19 декабря 2024 года, президент России озвучил экономические итоги года. Он говорил об устойчивом развитии национальной экономики, несмотря на все вызовы и внешнеполитические шоки. По словам президента, ВВП в нашей стране в 2024 году составил почти 4% (в 2023 – 3,6%), а за два последних года – около 8 %. К 2027 году ожидается увеличение ВВП на 13% по отношению к 2024. В США, например, за 2023-2024 годы ВВП составил 5-6%, в ЕС – 1%, в Германии – 0%. Таким образом, Россия сейчас занимает 4-е место в рейтинге самых масштабных экономик мира, уступая первенство только Китаю, США и Индии.</p>	Восходящий	По отношению к рынку недвижимости положительное	2
Инвестиции в основной капитал	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>Источник: www.interfax.ru</p> <p>Инвестиции в основной капитал в России в III квартале 2024 года выросли на 5,1% в годовом исчислении, сообщил Росстат. В номинальном выражении объем инвестиций составил в январе-сентябре 2024 года 23 984,7 млрд рублей (в том числе в III квартале - 9 614,3 млрд рублей, во II квартале - 8 437,6 млрд рублей, в I квартале - 5 932,8 млрд рублей).</p>	Восходящий за 9 месяцев 2024 года и в сравнении с аналогичным периодом прошлого года	Положительное	2
Индекс промышленного производства	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>По данным Росстата, индекс промышленного производства в России за период с января по ноябрь 2024 года вырос на 4,3% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. В ноябре 2024 года индекс составил 103,7%, сохранив тем самым уровень октября.</p>	Боковой за квартал, восходящий в годовом исчислении	Положительное	3
Уровень доходов населения	<p>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал</p> <p>По данным Росстат в 3-м квартале 2024 года среднемесячный уровень номинальной з/пл в РФ составил 83 891 руб. По отношению к аналогичному периоду 2023 года рост показателя составил 18,8%, а по отношению к 1-му кварталу 2024 года всего на 4,1%. Таким образом, основной рост заработной платы в номинальном выражении был отмечен в 2023 году, а за указанный период 2024 года рост замедлился.</p>	Восходящий в годовом исчислении, но фиксируется замедление темпов	Положительное в годовом исчислении	3

		роста по отношению к 2023 году		
Ипотека	<p><i>Источники: tass.ru, Realty.RBC.ru</i></p> <p>По итогам 2024 года объём выданной ипотеки в РФ сократился на 38,9% по сравнению с показателями 2023 года — до 4,8 трлн рублей. Снижение связано с мерами ЦБ по «охлаждению» рынка ипотеки, а также ростом ставок по рыночной ипотеке и цен на жильё.</p> <p>Средний размер кредита на фоне сверхвысоких ставок по рыночной ипотеке в прошлом году сократился на 13,6%, до 3,8 млн рублей. По льготным программам средний чек ипотеки остался на уровне 5,6 млн рублей. В декабре 2024 года средний размер выдаваемого кредита составил 4,71 млн рублей, что на 2,3% выше ноября 2024 года. Следует отметить, что к концу 2024 года спрос на ипотеку в стране немного вырос — выдача декабря составила 270 млрд рублей, что на 4% выше результата ноября.</p>	Боковой в квартальном и нисходящий в годовом исчислении	Отрицательное	3
Законодательная и нормативная база на федеральном уровне	<p><i>Изменения в законодательстве за 4-й квартал 2024 года собраны РГР и представлены в Приложении 4 настоящего отчета.</i></p> <p>Основные изменения связаны с использованием материнского капитала при приобретении жилых объектов, расширения социальных жилищных программ для семей участников СВО, совершенствованием законодательства по кадастровому учету земельных участков и других объектов недвижимости.</p>	Совершенствование законодательства в сфере недвижимости	Положительное	3
Альтернативы для инвестиций	<p>1. Золото (источник: www.zolotoy-zapas.ru)</p> <p>Для инвесторов в золото 2024 год был поистине золотым годом. Желтый драгоценный металл вырос на 27,2% в долларах, на 35,6% в евро и на 37,1% в швейцарских франках. Заметные различия в показателях в разных валютах указывают на значительные изменения обменного курса между валютами в прошлом году. Цены на золото в 2024 г. поднялись к \$2616 за тройскую унцию.</p> <p>2. Финансовый рынок (источники: bcs-express.ru, данные на ноябрь 2024)</p> <p>2024 на рынке акций был снова годом частного инвестора — доля в объеме торгов в среднем за 11 месяцев составляла 75% против 79% годом ранее. За период с января по ноябрь физлица выступили нетто-продавцами, реализовав ценные бумаги на 59,8 млрд руб. За аналогичный период 2023 г. нетто-покупки составляли 172,5 млрд руб. Пик пессимизма пришелся на август-ноябрь 2024 г. — совокупные продажи за этот период составили 62,7 млрд руб.</p> <p>Число открытых счетов на Мосбирже на конец ноября достигло 34,7 млн (+17% год к году). Среднее число активных клиентов выросло на 28%, до 3,7 млн. В «Народном портфеле» продолжил доминировать Сбербанк. В среднем доля АО и АП держалась на уровне 31% и 7% соответственно.</p> <p>Сильнее всего сократились позиции в Газпроме и Норникеле — компании выглядели довольно слабо на фоне отказа от выплаты дивидендов и давления роста процентных расходов. Увеличилась доля ЛУКОЙЛа — компания показала динамику лучше рынка благодаря низкой долговой нагрузке и крупным дивидендам.</p> <p><i>Индекс МосБиржи с начала года потерял 13%. Жесткая денежно-кредитная политика и геополитическая напряженность стали ключевыми причинами слабой динамики фондового рынка в 2024 г. С учетом дивидендов картина чуть лучше — индекс МосБиржи полной доходности за тот же период снизился лишь на 4%.</i></p> <p>В секторальном разрезе лучшую динамику с начала года показали финансовый (-5%) и ИТ-сектора (-7%). Сильнее других упали акции строительных компаний (-41%) на фоне отмены льготной ипотеки с 1 июля 2024 г. и роста процентных ставок в экономике.</p> <p>Лучше рынка выглядели голубые фишки. Доходность индекса с начала года составила -11% против -22% у Индекса МосБиржи малой и средней капитализации.</p> <p>3. Вклады (cbg.ru по состоянию на ноябрь 2024 г.)</p>	<p>Восходящий</p> <p>Нисходящий</p> <p>Восходящий</p>	<p>Отрицательное по отношению к инвестиционному спросу на недвижимость</p> <p>Положительное, однако, число частных инвесторов за последние 2 года сильно приросло</p> <p>Отрицательное</p>	2

	<p>В ноябре процентные ставки по кредитам и депозитам выросли, в наибольшей степени — по краткосрочным операциям.</p> <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="3">Краткосрочные</th><th colspan="3">Долгосрочные</th></tr><tr><th>Ноябрь 2024</th><th>11 М</th><th>11 М</th><th>Ноябрь 2024</th><th>11 М</th><th>11 М</th></tr><tr><td>Кредиты ИТ</td><td>36,9%</td><td>↑ 0,1</td><td>↑ 0,1</td><td>19,9%</td><td>↑ 0,1</td><td>↑ 0,1</td></tr><tr><td>Кредиты ИО</td><td>25,8%</td><td>↑ 0,1</td><td>↑ 0,1</td><td>16,7%</td><td>↓ 0,1</td><td>↓ 0,1</td></tr><tr><td>Депозиты ИТ</td><td>36,4%</td><td>↑ 0,1</td><td>↑ 0,1</td><td>20,2%</td><td>↑ 0,1</td><td>↑ 0,1</td></tr><tr><td>Депозиты ИО</td><td>30,4%</td><td>↑ 0,1</td><td>↑ 0,1</td><td>22,0%</td><td>↑ 0,1</td><td>↑ 0,1</td></tr></table> <p><small>Источник: данные ЦБ РФ по состоянию на 11 ноября 2024 г. Показатели в % годовых. Показатели в скобках — по состоянию на 10 ноября 2024 г. Показатели в скобках — по состоянию на 10 ноября 2024 г.</small></p>		Краткосрочные			Долгосрочные			Ноябрь 2024	11 М	11 М	Ноябрь 2024	11 М	11 М	Кредиты ИТ	36,9%	↑ 0,1	↑ 0,1	19,9%	↑ 0,1	↑ 0,1	Кредиты ИО	25,8%	↑ 0,1	↑ 0,1	16,7%	↓ 0,1	↓ 0,1	Депозиты ИТ	36,4%	↑ 0,1	↑ 0,1	20,2%	↑ 0,1	↑ 0,1	Депозиты ИО	30,4%	↑ 0,1	↑ 0,1	22,0%	↑ 0,1	↑ 0,1			
	Краткосрочные			Долгосрочные																																									
	Ноябрь 2024	11 М	11 М	Ноябрь 2024	11 М	11 М																																							
Кредиты ИТ	36,9%	↑ 0,1	↑ 0,1	19,9%	↑ 0,1	↑ 0,1																																							
Кредиты ИО	25,8%	↑ 0,1	↑ 0,1	16,7%	↓ 0,1	↓ 0,1																																							
Депозиты ИТ	36,4%	↑ 0,1	↑ 0,1	20,2%	↑ 0,1	↑ 0,1																																							
Депозиты ИО	30,4%	↑ 0,1	↑ 0,1	22,0%	↑ 0,1	↑ 0,1																																							
Политический фактор	<p>Внешняя политика: Напряженная геополитическая ситуация, эскалация конфликта на Украине, введение нового пакета экономических санкций на ЮЛ и ФЛ РФ со стороны недружественных стран.</p> <p>Внутренняя политика: Правительство РФ разрабатывает и внедряет меры по поддержке экономики России и ее населения.</p>	Тренд не определяется Тренд не определяется	Влияние имеет только в долго-срочной перспективе, либо при чрезвычайных обстоятельствах Поддержка государства во всех сферах жизни населения, в особенности по обеспечению жильем, всегда имеет положительный эффект	3																																									

► **Выводы по макроэкономическому блоку факторов**

Источник: www.kommersant.ru

Уходящий 2024 стал годом неожиданно быстрого роста российской экономики, подогретого, с одной стороны, дефицитами труда и предложения товаров, с другой — увеличением бюджетных субсидий и вливаний в обрабатывающие производства и социальные выплаты отдельным категориям населения. Это стимулировало частное потребление и выпуск в отдельных отраслях, поддерживая рост ВВП выше его потенциального устойчивого уровня. Впрочем, уже в 2025–2026 году рост экономики может вернуться к равновесному состоянию на уровне 1,5%.

Основной вклад в годовой рост ВВП текущего года был реализован в первом полугодии. Именно тогда со стороны производства (предложения) быстрому росту экономики способствовали промышленность, розничная торговля, строительство и в меньшей степени сельское хозяйство. Однако в третьем квартале 2024 года структура производства ВВП заметно изменилась. Помимо традиционных драйверов — промышленности и сферы услуг, существенную роль сыграл госсектор (в особенности государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение) — он обеспечил 0,8 процентного пункта из 3,1% годового роста ВВП, оценили в Райффайзенбанке.

«В целом завершена адаптация российской экономики к новым условиям: структура роста (потребительски ориентированная) устойчива», — заключают в ЦМАКП, характеризуя ситуацию на рынке труда как «перенапряжение».

Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб (см. график ниже). Впрочем, опросы промышленников Институтom народнохозяйственного прогнозирования (ИНП) РАН показали, что ставка — не главная преграда для инвестиций и роста компаний: заметно более значимы отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров. В ИНП РАН фиксируют, что бизнес начинает адаптироваться к дефициту кадров и дорогому труду в первую очередь за счет незатратных мероприятий, связанных с организацией производства. Но

существенно снять напряжение с рынка труда это не сможет: рост производительности будет приводить к повышению заработных плат, а значит, к росту конечного спроса и в конечном счете — к увеличению спроса на трудовые ресурсы.



Источник: ngs.ru

2024 год стал годом значительных изменений для экономики России, особенно в контексте ключевой ставки, цен на продукты, недвижимости и условий по ипотеке. Экономика пережила ряд потрясений, которые оказали глубокое влияние на ее развитие. Конфликт на территории Украины, продолжение санкций и общая нестабильность вызвали серьезные проблемы у бизнеса и потребителей.

По мнению старшего научного сотрудника Института экономики и организации промышленного производства СО РАН Ольги Валиевой, Центробанк предпринимал попытки снизить темпы инфляции, но в конце года понял, что пока не стоит идти на конфликт с корпоративным сектором, и оставил ключевую ставку на прежнем уровне. Что было плохо, так это сокращение объемов строительства и инвестиций.

Строительство — мультипликативный показатель, который показывает, будет ли жить экономика. Инвестиции — основа, которая закладывает долгосрочный экономический рост и его динамику. По прогнозу Ольги Валиевой в 2025 году экономика будет постепенно охлаждаться. Темпы роста зарплат замедлятся, что приведет к снижению спроса, за ним последуют спады на рынках услуг, автомобилей и недвижимости. В реальном секторе также вероятен спад, вызванный сокращением государственных и частных инвестиций.

IBC Real Estate⁵ сформировала предварительные итоги рынка инвестиций в коммерческую недвижимость РФ.

- Объем инвестиций в недвижимость установил исторический рекорд, превысив 1 трлн руб. По итогам 2025 года объем вложений в недвижимость может сократиться до 500–600 млрд руб.
- Высокая активность конечных пользователей наблюдалась во всех сегментах, особенно в офисном.
- Приобретение объектов в состав активов ЗПИФ продолжает набирать популярность.

⁵ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/b72/z2bpamcz11cukvvcc6tdi5xy2aj7w7md/IBC-Real-Estate_Rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-2024_2025.pdf

- В итоге распределение инвестиций по сегментам зафиксировано между офисной / жилой / складской / торговой / МФК / гостиничной как 36,2% / 30,5% / 19,3% / 5,7% / 5,0% / 3,3%.

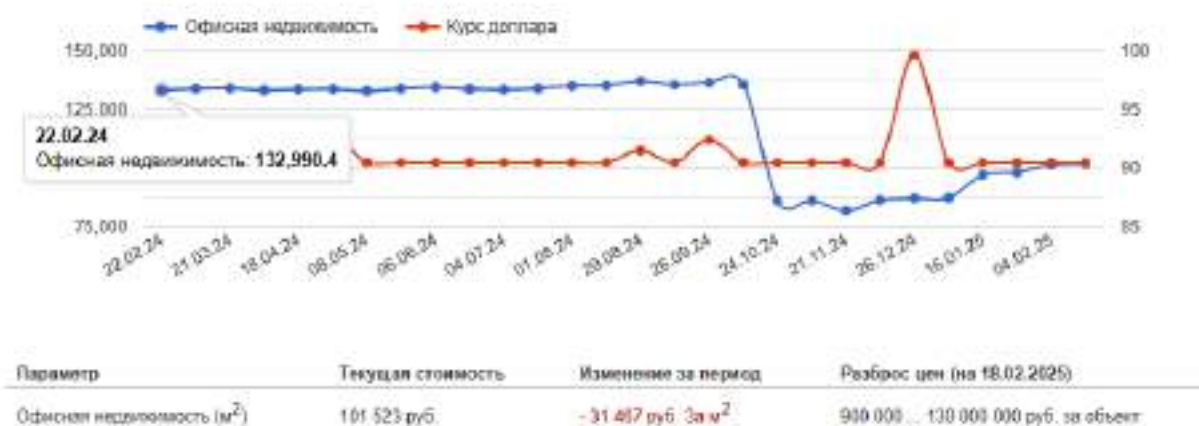
Разработчик: ООО «АЦ «КД-Консалтинг», 614095, Пермь, ул. Стахановская, д. 52А, офис 18, тел. +7 (342) 201-79-89

9.5 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

С учетом проведенного анализа, Оценщик делает вывод, что Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости производственно-складского, офисного назначения. Это определяет дальнейшие суждения Оценщика в части анализа рынка и расчета рыночной стоимости. Далее будет представлен анализ рынка производственно- складской, офисной недвижимости в Краснодарском крае.



Согласно представленным данным, цена продажи за 1 кв.м. для складских помещений и комплексов в Краснодарском крае по состоянию на 18.02.2025г. снизилась на 19 269 руб. за 1 кв.м.



Согласно представленным данным, цена продажи за 1 кв.м. для офисной недвижимости в Краснодарском крае по состоянию на 04.02.2025г. снизилась на 31 467 руб. за 1 кв.м.



Согласно представленным данным, цена аренды за 1 кв.м. для складских помещений и комплексов в Краснодарском крае по состоянию на 18.02.2025г. увеличилась на 150 руб. за 1 кв.м.

Рассчитываем по параметрам: Краснодарский край. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м²



Согласно представленным данным, цена аренды за 1 кв.м. для офисной недвижимости в Краснодарском крае по состоянию на 04.02.2025г. увеличилась на 103 руб. за 1 кв.м.

Источник информации: <https://krasnodarsky-krai.restate.ru>

9.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Проанализировав рынок купли-продажи и аренды недвижимости, схожей с оцениваемыми объектами, Оценщик пришел к выводу, что рынок подобных объектов не развит в Краснодарском крае, п. Лазаревское. Предложения к продаже и аренде минимальны, на основании данной информации не представляется возможным определить реальную рыночную стоимость Объектов оценки. Использование имеющихся предложений может существенно исказить итоговую рыночную стоимость оцениваемых объектов.

9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы коммерческой недвижимости

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды	до 30%
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи	3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 30%
4. Физическое состояние	4.1. Физическое состояние объекта: неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее	до 30%
5. Условия продажи (торг)	5.1. Отличие цены предложения от цены сделки	от 5% до 30%
6. Местоположение	6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	до 15%
7. Общая площадь	7.1. Размер общей площади	до 30%
8. Расположение относительно «Красной линии»	8.1 Расположение на красной линии или внутри квартала	До 20%
9. Состояние отделки	9.1. Состояние отделки объекта: без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние, отделка «люкс»	До 15%
10. Тип объекта	10.1. Тип объекта: встроенное помещение, отдельно стоящее здание	До 15%

Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021

Ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды	до 30%
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи	3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 30%
4. Физическое состояние	4.1. Физическое состояние объекта: неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее	до 30%
5. Условия продажи (торг)	5.1. Отличие цены предложения от цены сделки	от 5% до 30%
6. Местоположение	6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	до 15%
7. Общая площадь	7.1. Размер общей площади	до 30%
8. Наличие грузоподъемного механизма	Имеется/Отсутствует	От 6% до 16%
9. Наличие административной части	Имеется/Отсутствует	От 33% до 66% за долю офисных помещений
10. Наличие коммуникаций, отопления	10.1 Наличие электроснабжения 10.2. Наличие водоснабжения и канализации 10.3. Наличие газоснабжения 10.4. Наличие отопления	От 24% до 34% за наличие отопления. Остальные факторы учитываются при расчете стоимости земельного участка
11. Тип объекта	Встроенное или отдельно-стоящее здание	От 5% до 15%

Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2023г»

9.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

2024 год стал годом значительных изменений для экономики России, особенно в контексте ключевой ставки, цен на продукты, недвижимости и условий по ипотеке. Экономика пережила ряд потрясений, которые оказали глубокое влияние на ее развитие. Конфликт на территории Украины, продолжение санкций и общая нестабильность вызвали серьезные проблемы у бизнеса и потребителей.

По мнению старшего научного сотрудника Института экономики и организации промышленного производства СО РАН Ольги Валиевой, Центробанк предпринимал попытки снизить темпы инфляции, но в конце года понял, что пока не стоит идти на конфликт с корпоративным сектором, и оставил ключевую ставку на прежнем уровне. Что было плохо, так это сокращение объемов строительства и инвестиций.

Строительство — мультипликативный показатель, который показывает, будет ли жить экономика. Инвестиции — основа, которая закладывает долгосрочный экономический рост и его динамику. По прогнозу Ольги Валиевой в 2025 году экономика будет постепенно охлаждаться. Темпы роста зарплат замедлятся, что приведет к снижению спроса, за ним последуют спады на рынках услуг, автомобилей и недвижимости. В реальном секторе также вероятен спад, вызванный сокращением государственных и частных инвестиций.

Проанализировав рынок купли-продажи и аренды недвижимости, схожей с оцениваемыми объектами, Оценщик пришел к выводу, что рынок подобных объектов не развит в Краснодарском крае, п. Лазаревское. Предложения к продаже и аренде минимальны, на основании данной информации не представляется возможным определить реальную рыночную стоимость Объектов оценки. Использование

имеющихся предложений может существенно исказить итоговую рыночную стоимость оцениваемых объектов.

Вывод: Проанализировав ценообразующие факторы, местоположение Объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что объекты находятся в зоне с низким уровнем развития коммерческой недвижимости Краснодарского края п. Лазаревское.

10. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО 7 ч. V)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка)
- путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП)
- и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности - с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиками был проведен анализ использования зданий, расположенных в Краснодарском крае, п. Лазаревское. Здесь функции рассматривались в укрупненном варианте (без детализации по элементам) и результатом анализа явился выбор одной укрупненной функций - использование объектов в качестве складского, бытового и офисного назначения.

В данном случае изучались факторы, характерные для рассматриваемых вариантов наиболее эффективного использования зданий.

- текущее функциональное использование оцениваемых объектов – Нежилое/складского, бытового и офисного назначения;
- архитектурно-планировочное решение – отдельно-стоящие здания;
- месторасположение объекта оценки – в Краснодарском крае, п. Лазаревское, в зоне производственно-складской застройки;
- окружение местоположения объекта оценки - район расположения объекта оценки характеризуется застройкой жилыми домами, производственно-складскими объектами; плотность застройки района расположения объекта оценки – низкая.

Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование в качестве зданий складского, бытового и офисного назначения.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Согласно п. 11 ФСО V «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 4 ФСО V «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 24 ФСО V «Затратный подход представляет собой 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».

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 2,3 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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».

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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Сравнительный подход

Согласно ФСО V п. 5: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Доходный подход

Согласно ФСО V п. 12: «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)».

Обоснование отказа от использования сравнительного и доходного подхода при расчете рыночной стоимости

В соответствии с п.24в ФСО №7: «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».

Проанализировав рынок купли-продажи и аренды недвижимости, схожей с оцениваемыми объектами, Оценщик пришел к выводу, что рынок подобных объектов не развит в Краснодарском крае, п. Лазаревское. Предложения к продаже и аренде минимальны, на основании данной информации не представляется возможным определить реальную рыночную стоимость Объектов оценки. Использование имеющихся предложений может существенно исказить итоговую рыночную стоимость оцениваемых объектов.

В соответствии с данной информацией, Оценщик отказывается от применения доходного и сравнительного подхода в дальнейших расчетах.

Согласование результатов

В соответствии с ФСО V п. 3 «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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется одним (затратным) подходом, процедура согласования полученных результатов не проводилась.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости затратным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

12. Затратный подход

Первоначально определим стоимость затрат на воспроизводство.

В данном отчете стоимость затрат на воспроизводство определяется способом оценки на основе учетных данных о реальных затратах на создание и развитие оцениваемых объектов.

Расчеты производятся с использованием сборника «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области, Россия» издательства ООО «КО-ИНВЕСТ», «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области, Россия» издательства ООО «КО-ИНВЕСТ», «Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области, Россия» издательства ООО «КО-ИНВЕСТ».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) с учетом непредвиденных работ и затрат.

Издание представляет собой Справочник, содержащий широкую номенклатуру жилых, общественных зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы.

Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества: Э (эконом), С(стандарт), У (улучшенный)

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания. Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, соответствующих разделов.

В базовую стоимость 1 единицы сравнения (м², м³, п.м., км.) по сборнику КО-ИНВЕСТ включены все общестроительные работы, а также внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства с учетом накладных расходов. Кроме того, в эту стоимость входят разного рода лимитированные затраты, как то: на временные здания и сооружения, удорожание работ в зимнее время, на вывоз мусора и содержание уличной полосы, на сдельно-премиальную оплату труда рабочих, на организованный набор рабочих, на содержание дирекции строящегося объекта и технического надзора, а также проектно-изыскательские работы.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от использования здания, его этажности, конструкции оцениваемого здания или сооружения, применяемых материалов для фундамента, стен, перекрытия, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 единицы сравнения оцениваемого строения должна приниматься равной стоимости 1 единицы сравнения строения по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.

Основная формула при расчете полной восстановительной стоимости при использовании сборника КО-ИНВЕСТ:

$$ПВС = УСП_{сб.} \times K_{рег-клим} \times K_{объем} \times K_{кор} \times V \times I_{пер}$$

где:

- ПВС - полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб.;
- УСП_{сб.} - удельный стоимостной показатель, (руб.) за 1 единицу сравнения в ценах, используемых в сборнике (базисный стоимостной показатель, с учетом всех необходимых корректировок на отличия).
- K_{рег-клим} – регионально-климатический коэффициент к удельному стоимостному показателю, принят из рекомендаций к соответствующему сборнику КО-ИНВЕСТ.
- K_{объем} – корректировка при наличии существенных отличий в объеме оцениваемого здания (сооружения) от аналога, представленного в сборнике.
- K_{кор} – коэффициент на отличия в архитектурно-конструктивных решениях (при наличии);
- V - количество единиц сравнения (м², м³, п.м., км., шт);

- $I_{пер}$ - индексы пересчета стоимости строительства из цен представленных в сборниках в цены на дату оценки.

Также важно заметить, что в себестоимости проектов ОБЯЗАТЕЛЬНО необходимо учесть прибыль предпринимателя.

Определение стоимости строительства производится в следующем порядке:

1. Выбор объекта – аналога. По данным сборника КО-ИНВЕСТ подбирается объект – аналог, т.е. объект, наиболее похожий по основным характеристикам на объект оценки.
2. Вводятся поправки на отличия в объемно-планировочных решениях.
3. Вводятся поправки на отличия в конструктивных решениях.
4. Вводятся поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Перечисленные корректирующие коэффициенты объединяются в 2 группы -

Первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади

Вторая группа - поправочные коэффициенты к справочной стоимости

Корректирующие коэффициенты:

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади:

- Поправка на различие в высоте этажа по сравнению с базовой высотой этажа – 2,7 м²

Высота этажа, м	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
Поправка, %	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052

- Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc}) с учетом цели оценки выражается в исключении или добавлении тех или других видов работ.

- Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обезводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенных ниже в таблице:

Расчетное давление на основание (МПа, кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Глубина заложения фундамента, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на устройство фундаментов следует применять понижающий коэффициент 0,8.

2. Поправочные коэффициенты к справочной стоимости всего здания

- Поправка на разницу в строительном объеме (м³) или общей площади здания (м²) между оцениваемым зданием и аналогом. Размер корректировки определяется как отношение строительного объема объекта оценки к строительному объему, предложенному в справочнике.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{ср}$	K_0	$S_0/S_{ср}$	K_0
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93

Корректировка на разницу в строительном объеме, на разницу в площади, не применялась.

- Поправка на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в Справочнике КО ИНВЕСТ. Формула расчета данного коэффициента:

$$K_{сейсм} = - \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

α_j и α_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности учтенной в Справочнике (6 баллов) и сейсмичности в j-ном районе расположения объекта оценки.

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Объекты оценки находятся в районе с 9 баллами сейсмичности, аналог находится в районе 6 баллов сейсмичности, коэффициент сейсмичности равен **1,08**.

- Использование регионально-экономического коэффициента позволяет выйти на уровень стоимости здания в конкретном экономическом регионе. При существенном отличии стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Значение данного коэффициента определяется в соответствии с Региональными коэффициентами стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2020 года. Величина коэффициента варьируется в зависимости от преимущественного материала наружных ограждающих конструкций. Для класса конструктивной системы здания КС-1, находящегося в Краснодарском крае, регионально-экономический коэффициент составляет 0,872. Для класса конструктивной системы здания КС-2, находящегося в Краснодарском крае, регионально-экономический коэффициент составляет 0,850. Для класса конструктивной системы здания КС-7, находящегося в Краснодарском крае, регионально-экономический коэффициент составляет 0,873. Для класса конструктивной системы здания КС-11, находящегося в Краснодарском крае, регионально-экономический коэффициент составляет 0,921.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ											
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:											
	кирпича	магнито- стеновые элементы и плиты из блоков	кирпича	железобетона		панелей стеновыми	стекля, системы разного материала	панелей стеновыми	деревянные			
	с несущими конструкциями преимущественно из:											
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	деревянные	железобетона		стали	железобето- на, стали (кроме ЛСТК)	железобето- на, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции (ЛСТК)	древянные и др. конструк- тивные мате- риалы		
в бес- каркасных системах				в каркас- ных систе- мах								
Класс конструктивных систем												
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7			
Северо-Кавказский район												
Республика Адыгея	0,023	0,120	0,704	0,820	0,736	0,741	0,760	0,768	0,757	0,887		
Республика Дагестан	0,764	0,611	0,607	0,734	0,634	0,663	0,648	0,690	0,684	0,791		
Республика Ингушетия	0,621	0,536	0,484	0,712	0,521	0,504	0,549	0,589	0,611	0,662		
Кабардино-Балкарская Республика	0,638	0,500	0,387	0,571	0,606	0,651	0,643	0,688	0,691	0,684		
Карачаево-Черкесская Республика	0,608	0,646	0,408	0,740	0,564	0,634	0,602	0,647	0,636	0,637		
Республика Северная Осетия-Алания	0,571	0,510	0,431	0,661	0,492	0,532	0,531	0,589	0,566	0,602		
Краснодарский край	0,872	0,787	0,850	0,860	0,821	0,844	0,845	0,864	0,837	0,873		
Ставропольский край	0,761	0,700	0,689	0,750	0,701	0,728	0,725	0,739	0,747	0,783		
Ростовская область	0,822	0,773	0,751	0,912	0,758	0,788	0,780	0,783	0,766	0,818		
Экономические районы, края, области	СОСРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ				
	настенная масти- рабона и бетона	полно- ценная, попереч- ная и прочая пластмасса	моно- литные железо- бетона	сборного железобето- на	конструк- ционные стали	стальные трубы	деревянные	настенные и проводные	бес- построй- ство вры- тываемой терри- тории (заполне- ние)	плодо- водство и лесох- озяйство (заготовка и уход)	культур- но-эко- номические работы и рекуль- тивация	
	Класс конструктивных систем											
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	
Северо-Кавказский район												
Республика Адыгея	0,681	0,686	0,853	0,715	0,847	0,724	0,807	0,718	0,684	0,489	0,482	
Республика Дагестан	0,635	0,585	0,739	0,622	0,767	0,632	0,791	0,660	0,488	0,371	0,358	
Республика Ингушетия	0,495	0,460	0,659	0,533	0,695	0,542	0,662	0,462	0,341	0,230	0,230	
Кабардино-Балкарская Республика	0,585	0,578	0,626	0,604	0,778	0,618	0,684	0,607	0,587	0,405	0,385	
Карачаево-Черкесская Республика	0,523	0,538	0,651	0,582	0,747	0,656	0,637	0,598	0,477	0,327	0,317	
Республика Северная Осетия - Алания	0,469	0,439	0,612	0,589	0,710	0,536	0,602	0,462	0,330	0,231	0,223	
Краснодарский край	0,842	0,840	0,873	0,813	0,921	0,827	0,873	0,832	0,819	0,672	0,652	
Ставропольский край	0,671	0,670	0,736	0,734	0,836	0,750	0,783	0,771	0,587	0,541	0,540	
Ростовская область	0,770	0,753	0,830	0,754	0,865	0,761	0,818	0,724	0,641	0,572	0,560	

- Коэффициент изменения цен в строительстве после 1 января 2020 года (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = \frac{I_0}{I_{01.2020}}, \text{ где:}$$

I_0 и $I_{01.2020}$ – индексы цен на дату оценки и 1 января 2020 года, соответственно

I_0 – 6,39 средний текущий индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 01 января 2001 года), на 1 квартал 2025г. (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/)

$I_{01.2020}$ – 4,27 средний текущий индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 01 января 2001 года), на 4 квартал 2019 г. (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/)

$$K_{\text{инфл}} = 6,39/4,27 = 1,496$$

• **Прибыль предпринимателя** – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2023г. Коэффициент составляет 1,145 для универсальных производственно-складских объектов. Оценщик использует среднее значение из доверительного интервала для оцениваемых зданий, за исключением офисного.

Таблица 19. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,5%	12,8%	16,1%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	16,3%	14,3%	18,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,5%	12,7%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	10,1%	13,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,4%	17,3%

Для офисного здания коэффициент прибыли предпринимателя определен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021. Торгово-офисная и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2021г. Коэффициент составляет 1,175 для офисных объектов. Оценщик использует среднее значение из доверительного интервала для оцениваемого офисного здания.

Таблица 17. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	16,1%	18,9%
2. Торговые объекты	20,0%	18,6%	21,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	16,2%	18,8%

При подборе объекта аналога Оценщик в первую очередь ориентировался на конструктивные особенности и габариты здания и сооружения. В таблице далее будет представлен расчет стоимости замещения.

Расчет стоимости замещения

Наименование	Площадь, кв.м.	Объем, м3	Источник информации (наименование сборника, стр.)	Код аналога	Класс конструктивной	Расценка за 1 единицу измерения, руб. без НДС	Ед.изм.	Коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент на разницу в размерах	Регионально-экономический коэффициент	На изменение цен после издания справочника	Прибыль предпринимателя	Стоимость замещения, руб. без НДС
Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443	431,9		КО-Инвест, Складские здания и сооружения, 2020 стр.260	ruC4.01.000.0061	КС-11	13 499	м2	1,08	1	0,921	1,496	1,145	9 933 568
Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444	60,4	154,02	КО-Инвест, Промышленные здания, 2020 стр. 815	ruП3.13.000.0152	КС-2	12 486	м3	1,08	1	0,85	1,496	1,175	3 103 220
Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445	7,8	19,5	КО-Инвест, Промышленные здания, 2020 стр. 522	ruП3.08.000.0339	КС-1	9 355*	м3	1,08	1	0,872	1,496	1,145	294 277
Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446	33,6	80,64	КО-Инвест, Складские здания и сооружения, 2020 стр.133	ruC3.13.000.0017	КС-7	5 054,2	м3	1,08	1	0,873	1,496	1,145	658 231
Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447	4,3	10,32	КО-Инвест, Благоустройство территорий, 2020 стр.77	ruБ3.02.010.0001	КС-1	9 550**	м3	1,08	1	0,872	1,496	1,145	158 987
Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448	444,4		КО-Инвест, Складские здания и сооружения, 2020 стр.260	ruC4.01.000.0061	КС-11	13 499	м2	1,08	1	0,921	1,496	1,145	10 221 064

(*) Базовая стоимость за 1 куб. м. составляет 10 059 руб. Данная стоимость включает в себя водоснабжение и канализацию (7,00%). Согласно данным Заказчика, у Объекта оценки отсутствуют водоснабжение и канализация, соответственно, стоимость за 1 куб.м. необходимо скорректировать на 7,00%, то есть 10 059 руб. за 1 куб.м. * (1-0,07)= 9 355 руб. за 1 куб.м.

БЛОК ПОДСОБНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ										Отделочность: 1		КС-1				
ОПИСАНИЕ: Кирпичное										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия из сборного железобетона КРОВЛЯ - Из рулонных материалов по утеплителю ПОЛЫ - Из пенополиуретана, керамической плитки и дощатые						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичная																
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruB3.08.000.0139												Бетон	РУБ на 1 м3	10 039		
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПОЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	
ruB3.08.000.0139	903,3	1006,8	482,4	704,1	1207,1	503,0		503,0		2514,8		104,1	704,1	503,0	281,2	10039,0
	8,00%	15,00%	4,00%	7,00%	12,00%	5,00%		5,00%		25,00%		7,00%	7,00%	5,00%	2,50%	100,00%

(**) Базовая стоимость за 1 куб.м. составляет 10 495 руб. Данная стоимость включает в себя отопление, вентиляцию и кондиционирование (3,00%), водоснабжение и канализацию (3,00%), слаботочные системы (1,00%), внутреннюю отделку (2,00%). Согласно данным Заказчика, у Объекта оценки отсутствуют данные коммуникации, отделка, соответственно, стоимость за 1 куб.м. необходимо скорректировать на 9,00%, то есть 10 495 руб. за 1 куб.м. * (1-0,09)= 9 550 руб. за 1 куб.м.

ПРОХОДНЫЕ, КПП

КОНТРОЛЬНО - ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ										Отделочность: 1		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные										КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruB3.02.010.0901										до 100		Бетон	РУБ на 1 м3	10 495		
ruB3.02.010.0902										до 500		Бетон	РУБ на 1 м3	9 125		
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	ОБЪЕМ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПОЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ	ОСОБЫЕ ПОДРОБНОСТИ РАБОТ
ruB3.02.010.0901	944,5	1364,3	419,8	1259,3	839,8		2834,2	609,7	209,8	809,8		314,8	419,8	184,9		18495,3
	8,00%	13,00%	4,00%	12,00%	8,00%		27,00%	8,00%	2,00%	8,00%		3,00%	3,00%	4,00%		100,00%
ruB3.02.010.0902	821,30	1186,33	365,62	1085,07	730,03		2464,41	547,53	182,49	730,03		273,78	365,62	91,25		9126,00
	8,00%	13,00%	4,00%	12,00%	8,00%		27,00%	8,00%	2,00%	8,00%		3,00%	3,00%	4,00%		100,00%

Оценка износа и устареваний для объектов недвижимого имущества

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценивании) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются его параметры, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и внешний.

Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание.

В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта оценки, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов за время эксплуатации объекта оценки. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и прочих конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как **устраняемым**, так и **неустраняемым**. Неустраняемый физический износ характеризуется старением конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен. Устранимый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для схожих целей.

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин, оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценивание.

Внешнее (экономическое) устаревание – вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов. Внешнее устаревание представляет собой обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов (для земельных участков), изменения окружающей инфраструктуры, изменения в законодательстве (например, налоговом) и т.п.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- Капитализации потерь в арендной плате;
- Сравнительных продаж (парных продаж);
- Срока экономической жизни.

Признаков изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов не выявлено, в соответствии с этим, внешнее (экономическое) устаревание равно 0%.

Определение физического износа

Для оцениваемых объектов недвижимого имущества физический износ определялся по укрупнённой шкале физического износа, содержащейся в нормативном документе «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 №404):

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 – 40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 – 60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 – 80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении срочных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Физический износ составляет 60,00% для зданий производственных и офисного назначения, за исключением металлических ангаров, так как согласно данным Заказчика оценки, зданиям требуется капитальный ремонт (максимальное значение для удовлетворительного физического состояния). Фотографии объектов оценки представлены в Приложении №2 к Отчету об оценке.

Физический износ зданий металлических ангаров определен в размере 50,50% (среднее значение для удовлетворительного физического состояния). Фотографии объектов оценки представлены в Приложении №2 к Отчету об оценке.

Определение функционального устаревания для объектов недвижимого имущества

Функциональный износ – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Табличные нормы функционального износа

№ п/п	Характеристики состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревшая	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не используется в современных реалиях	75-100

Согласно справочнику⁶ функциональное устаревание установлено как минимальное значение для 3 категории зданий (отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам) на уровне **15,00%**. Фотографии Объектов оценки представлены в Приложении №2 к Отчету об оценке.

Определение внешнего устаревания для объекта недвижимости

Внешнее устаревание потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; транспортная доступность, условия рынка, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. **Признаков внешнего устаревания не выявлено.**

Общее накопленное устаревание – это совокупное значение физического, функционального и внешнего износов.

Накопленный износ можно рассчитать через коэффициент, учитывающий потерю стоимости от всех видов обесценивания по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) * (1 - K_{\text{функц}}) * (1 - K_{\text{внеш}}).$$

Расчет совокупного устаревания представлен в итоговой расчетной таблице.

⁶ Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость замещения, руб. без НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость по ЗП, руб. без НДС
Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443	431,9	9 933 568	50,5%	15,0%	0,0%	57,93%	4 179 052
Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444	60,4	3 103 220	60,0%	15,0%	0,0%	66,00%	1 055 095
Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445	7,8	294 277	60,0%	15,0%	0,0%	66,00%	100 054
Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446	33,6	658 231	60,0%	15,0%	0,0%	66,00%	223 799
Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447	4,3	158 987	60,0%	15,0%	0,0%	66,00%	54 056
Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448	444,4	10 221 064	50,5%	15,0%	0,0%	57,93%	4 300 002

13. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО V п.3: «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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

При оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов применен один (затратный) подход. Итоговая рыночная стоимость объектов принята как результат затратного подхода.

Согласованная величина стоимости					
Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Согласованная рыночная, руб. без НДС ⁷	Согласованная рыночная стоимость после округления, руб. без НДС
Здание, назначение нежилое, общей площадью 431,9 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2443	Не применялся	Не применялся	4 179 052	4 179 052	4 179 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 60,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2444	Не применялся	Не применялся	1 055 095	1 055 095	1 055 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 7,8 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2445	Не применялся	Не применялся	100 054	100 054	100 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 33,6 кв.м.,	Не применялся	Не применялся	223 799	223 799	224 000

⁷ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Рыночная стоимость указана без НДС.

Согласованная величина стоимости					
Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Согласованная рыночная, руб. без НДС ⁷	Согласованная рыночная стоимость после округления, руб. без НДС
этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2446					
Здание, назначение нежилое, общей площадью 4,3 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2447	Не применялся	Не применялся	54 056	54 056	54 000
Здание, назначение нежилое, общей площадью 444,4 кв.м., этажность 1, адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а. Кадастровый номер 23:49:0109028:2448	Не применялся	Не применялся	4 300 002	4 300 002	4 300 000
Итого:					9 912 000

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

14. Заявление о проведенной оценке (Сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору № 071 от 16.02.2025г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

С уважением,
Оценщик ООО «Капитал-оценка»



Л.А. Ларин /

15. Перечень данных, используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения

15.1. Нормативно-правовые материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. I – IV
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года
4. Федеральный стандарт оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
5. Федеральный стандарт оценки II «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
6. Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
7. Федеральный стандарт оценки IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
8. Федеральный стандарт оценки V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
9. Федеральный стандарт оценки VI «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200),
10. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.
11. Применяемые стандарты СРО «Деловой союз оценщиков»:
 - правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года),
 - стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

15.2. Методические материалы

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.
3. Под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2021 г.

15.3. Ресурсы СМИ

4. Аналитический центр «КД-консалтинг». (614095, Пермь, ул. Стахановская, 52А, офис 18 тел (342) 201-79-89)
5. Интернет источники:
 - <https://www.economy.gov.ru/>
 - <https://ru.wikipedia.org>
 - <https://rosstat.gov.ru>
 - <https://krasnodarskyy-kray.restate.ru>
 - <https://www.ocenchik.ru/>

16. Термины и определения

Арендная плата — плата, которую обязан своевременно вносить арендатор за пользование имуществом по договору аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ).

Действительный валовой доход — разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки (недоиспользования актива) и неплатежей (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V).

Затратный подход представляет собой 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 (ФСО V).

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 (ФСО V).

Износ накопленный — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

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 (ФСО I).

Ликвидность имущества — показатель, характеризующий то, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта (Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета Ассоциации Российских Банков от 02.04.2009 г.).

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Объекты оценки — это отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Ограничения (обременения) — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении

права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других) (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ).

Основание для проведения оценки — договор на проведение оценки объектов оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой 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 (ФСО VI).

Оценочная деятельность — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I).

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 (ФСО I)..

Рыночная премия за риск — разница между общей нормой прибыли на капитал и безопасной (безрисковой) ставкой (Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

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.

Саморегулируемая организация оценщиков — некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Сделки — действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ).

Ставка арендной платы — удельная характеристика, определяемая как арендный доход, выраженный в денежных единицах за единицу времени и отнесенный к единице площади помещения (участка земли) (Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МСК», 2007).

Стандарты оценочной деятельности — стандарты, определяющие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности, подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить

федеральным стандартам оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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 (ФСО I).

Субъекты оценочной деятельности — физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Транспортная доступность (близость объекта оценки от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Физический износ — потеря стоимости за счет естественных процессов старения в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижения физико-механических характеристик объекта (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

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 (ФСО I).

Цена — представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I).

Копии документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

Формат 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект		Идентификация объекта недвижимости	
Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Лист №1. Раздел 2	Виды жилых помещений 2.1	Виды помещений 2	Виды жилых помещений 1
15 ноября 2020г. № КУ 88-011/2020-2003044			
Кадастровый номер		70:09:0090301-2447	
1	Оформление права собственности	1	Видов: Зем. на изв. вост.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность 21-23-46/775-2013-418 от 11.2012.00.00.00
4	Оформление права в отношении объекта недвижимости		
4.1	Вид: зем. на государственной регистрации зем. на государственной регистрации зем. на который установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости зем. в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости земельный участок государственной регистрации	Адрес: 25.11.2019 17.46.31 70:09:0090301-2447-03/004/2020-2 Земельный участок Земельный участок отсутствует Земельный участок отсутствует Земельный участок отсутствует	
4	Оформление права в отношении объекта недвижимости	Постановление и решение суда о признании права собственности, выданное 15.11.2017 Октябрьским районным судом Калининграда	
4.2	Вид: зем. на государственной регистрации зем. на государственной регистрации зем. на который установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости зем. в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости земельный участок государственной регистрации	Адрес: 27.09.2019 12.26.12 70:09:0090301-2447-03/004/2020-2 Земельный участок Земельный участок отсутствует Земельный участок отсутствует	
		Постановление и решение суда о признании права собственности, выданное 14.08.2009 Калининградским районным судом Калининградского края	

Исходные документы

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
АТТЕСТАЦИОННОГО КОМПЛЕКСА

Исходные документы

Исходные документы

Исходные документы

Исходные документы

Исходные документы

Исходные документы

Исходные документы

[illegible]

На основании запроса от 15.10.2020, поступившего на рассмотрение 15.10.2020, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

DEPARTMENT OF THE ARMY HEADQUARTERS, ARMY WASHINGTON, D. C. 20315	DEPARTMENT OF THE ARMY HEADQUARTERS, ARMY WASHINGTON, D. C. 20315	DEPARTMENT OF THE ARMY HEADQUARTERS, ARMY WASHINGTON, D. C. 20315
DEPARTMENT OF THE ARMY HEADQUARTERS, ARMY WASHINGTON, D. C. 20315	DEPARTMENT OF THE ARMY HEADQUARTERS, ARMY WASHINGTON, D. C. 20315	DEPARTMENT OF THE ARMY HEADQUARTERS, ARMY WASHINGTON, D. C. 20315

[illegible]

[illegible]

100% 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0%

[illegible]

На основании сведений от 15.11.2020, поступившему на рассмотрение 15.10.2020, сообщая, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

65

Лист №1. Книга 1				Курс	Имя	Дата
Курс				Имя	Дата	
Имя				Дата	Имя	Дата
13 октября 2018г. № КУИИ-ИД/2018-2463671						
Код документа				12.4.00100018.2443		
4	4.3	Оценена цена в образовательном учреждении	Адрес	г. Москва		
		для государственной регистрации	№ документа	12.4.00100018.2443		
		или государственной регистрации	Имя	12.4.00100018.2443		
		сроки, на который установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
4	4.4	Оценена цена в образовательном учреждении	Адрес	г. Москва		
		для государственной регистрации	№ документа	12.4.00100018.2443		
		или государственной регистрации	Имя	12.4.00100018.2443		
		сроки, на который установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
5		Сделана оценка результатов государственной регистрации	Адрес	г. Москва		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		
6		Сделана оценка результатов государственной регистрации	Адрес	г. Москва		
		или, в случае которого установлен срок в образовательном учреждении	Имя	12.4.00100018.2443		

Наименование	Кадастровый номер	Адрес месторасположения	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Материал стен (капитальные, металлические, деревянные)	Назначение (бытовое, офисное, производственное, складское)	Наличие коммуникаций (Отопление, канализация, водоотведение, электричество)	Состояние отделки (стандарт, без отделки, требует капитального ремонта, требует косметического ремонта)	Разбивка площадей по этажам	Наличие ж/д ветки	Год постройки
Здание	23:49:0109028:2443	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	431,9	1	металлические	складское	электричество	без отделки	431,9	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2444	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	60,4	1	капитальные	офисное	центральное водоснабжение, канализация, электричество	требует капитального ремонта	60,4	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2445	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	7,8	1	капитальные	бытовое	печное отопление, электричество	требует капитального ремонта	7,8	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2446	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	33,6	1	деревянные	складское	электричество	требует капитального ремонта	33,6	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2447	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	4,3	1	капитальные	проходная	электричество	требует капитального ремонта	4,3	нет	данные отсутствуют
Здание	23:49:0109028:2448	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Калараш, д. 66а	444,4	1	металлические	складское	электричество	без отделки	444,4	нет	данные отсутствуют

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

потребное бюро техн

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Гонимору

(назначенно нежилого строения)

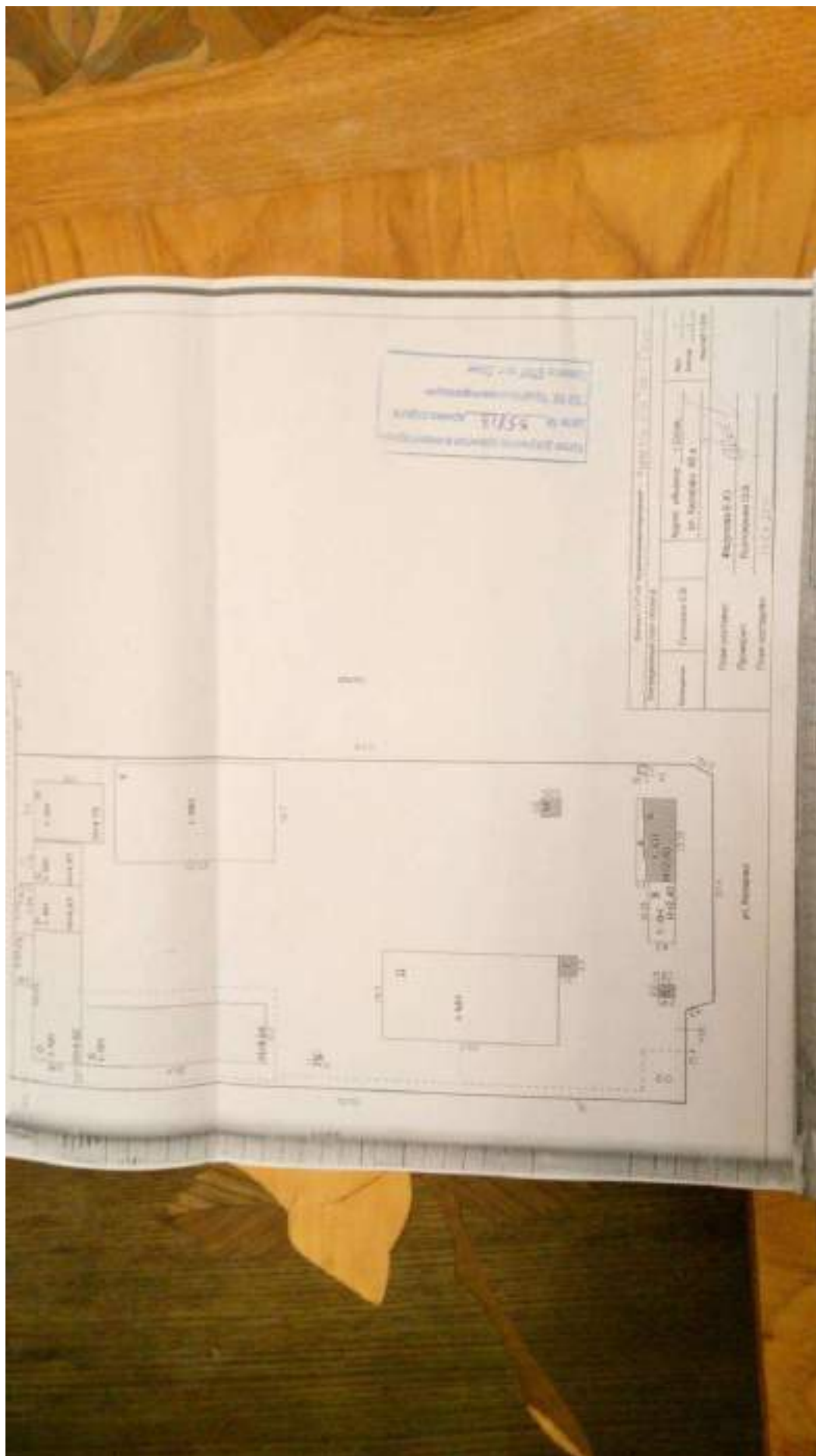
Лазаревский

Лазаревское

Капоров 66^е

Идентифицируется

на лит А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, К, Л, М, Н, О, П, Р, С, Т, У, Ф, Ц, Ч, Ш, Щ, Ъ, Ы, Ь, Э, Ю, Я



IV. Оценка стоимости

Бизнес-план
ООО «Капитал-оценка»

№ документа: _____

Дата: _____

Исходные данные и ОЦЕНКА данных и их частей (составляющих, параметров и т. д.)

Исходные данные и их части	Формулы для расчета показателей их влияния на эффект	Показатели (%)	Входы (%)	Выходы (%)
<i>Уровень продаж</i>	$40 \times 0.85 \times 0.15 = 5.1$ $= 5.1 \times 0.15$	<i>5.1</i>	<i>5.1</i>	<i>5.1</i>
<i>Уровень продаж</i>	$1.5 \times 0.85 \times 0.15 = 0.2$ $= 1.5 \times 0.2$	<i>0.2</i>		
<i>Уровень продаж</i>	0.8×0.1	<i>0.1</i>		

Итого данных: *3.4*

Дата: *3.4.15*

Итого: *3.4*

Итого: *3.4*

71

72

Техническое описание и определение физического износа неотделимых пристроев жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктивных элементов	Материалы отделки	1	Материалы	Уд. вес (кг/м²)	Площадь (м²)	Уд. вес (кг/м³)	Площадь (м³)
Полы	Асфальтобетонные покрытия				1,000		
Итого	Физический износ: 52,0 %						
Формула подсчета износа, объема	Ис = 3,124 70 кв. м						
Наименование конструктивных элементов	Материалы отделки	12	Уборная	Уд. вес (кг/м²)	Площадь (м²)	Уд. вес (кг/м³)	Площадь (м³)
Полы	Бетонный железобетонный			10,0	1,000		
Стены и перегородки	Паружки - Деревянные			11,0	1,000		
Перекрытия				12,0			
Крыши	Крыши - Шиферная			18,0	1,000		
Бани	Деревянные решетки			13,0	1,000		
Двери	Двери - Деревянные			3,0	1,000		
И другие работы				3,0			
И другие работы				3,0			
И другие работы				3,0			
Итого	Физический износ: 15,0 %						
Формула подсчета износа, объема	Ис = 1,21 кв. м; У = 2,42 куб. м				100,0		

Копия документа хранится в инвентарном
деле № 35813 архива отдела
ГБУ ИХ "Кредитинвентаризация"
Клинов БТИ по г. Сочи

Амурской край, г.Сочи, Ленинский р-н, ул.Кавказ, 66-А

Техническое описание и определение физического износа неотопливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктивных элементов	Деталь по плану	Материал	Уд. вес по таблице	Площадь в кв. м	Уд. вес по плану
Машинное	Тип пристройки			1,000	
	Вид покрытия				
Итого	Физический износ: 60,0 %				
Формула подсчета площади, объема	Sn = 53,1 00 кв.м				

Наименование конструктивных элементов	Деталь по плану	Материал	Уд. вес по таблице	Площадь в кв. м	Уд. вес по плану
Ворота и вентили	Тип пристройки	Металлические трубы Металл стальной		1,000	
Итого	Физический износ: 45,0 %				
Формула подсчета площади, объема	Sn = 10,44 кв.м				

Этот документ хранится в инвентаре № 35813 архива отдела
 КУ РК "Техинвентаризация"
 г. С.-Пб. г. С.-Пб.

Генеральный директор, г. С.-Пб., Давыдовский р-н, ул. Кавказская, 66-А.

75

(Приложение №3)

Техническое описание и определение физического износа нестационарного пристройка жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование объекта	Площадь по плану, кв. м	Описание	Уд. вес, кг/м ²	Средняя стоимость, руб./кг	Уд. вес, кг/м ²
Строение	100,0	Металлический каркас		1,000	
Итого:		Физический износ: 60,0 %			

Наименование объекта	Площадь по плану, кв. м	Уборка	Уд. вес, кг/м ²	Средняя стоимость, руб./кг	Уд. вес, кг/м ²
Строение	10,0	Сид. покрытие		1,000	10,0
Строение	10,0	Крыша		1,000	10,0
Строение	10,0	Наружный - Деревянный		1,000	10,0
Строение	10,0	Крыша - Шиферная		1,000	10,0
Строение	10,0	Дерево		1,000	10,0
Строение	10,0	Дерево - Деревянный		1,000	10,0
Строение	10,0	Дерево		1,000	10,0
Строение	10,0	Дерево		1,000	10,0
Строение	10,0	Дерево		1,000	10,0
Итого:		Физический износ: 30,0 %			

Итого: 100,0 кв. м

Итого: 100,0 кв. м

Внесено доплата за проезд в инвентаризацию

дата № 35813 дата учета

Ген. Дир. "Капитал-оценка"

Иванов И.И. и др. Директор

Инвентаризация проведена в г. Сочи, Инвентаризация проведена в г. Сочи, 16.06.2016

Приложение № 2

Техническое описание и определение физического износа нестандартных пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование элементов конструкций	Детали по плану Год постройки	С2	Износ	Уд. вес по каталогу	Площадь по плану	Уд. вес по плану
Фундаменты	Бетонный монолитный			10.0	1.000	10.0
Стены и перегородки	Наружные - Доломитовые			22.0	1.000	22.0
Перекрытия				12.0	1.000	12.0
Крыши	Крыши - Шиферные			18.0	1.000	18.0
Полы	Деревянные			15.0	1.000	15.0
Прочие	Двери - Деревянные			1.0	1.000	1.0
Отделочные работы				1.0	1.000	1.0
Вспомогательные конструкции				3.0	1.000	3.0
Прочие работы				5.0	1.000	5.0
ИТОГО	Физический износ: 5.5 %					
Формула расчета общей площади	$S_{\text{к}} = 1.60 \text{ кв. м}, V = 1.34 \text{ куб. м}$			180.0		180.0

Наименование элементов конструкций	Детали по плану Год постройки	АIII	Вспомогательная	Уд. вес по каталогу	Площадь по плану	Уд. вес по плану
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыши						
Полы						
Прочие						
Отделочные работы						
Вспомогательные конструкции						
Прочие работы						
ИТОГО	Физический износ: 0.0 %					

Всего по плану
общая площадь

Итого для учета износа в отчете:

№ 35913

ООО «Капитал-оценка»

инженерный отдел, г. Сочи, Бондаревский пр. д. 14, корпус 10, 2

инженер С.П. Сидя

78

(Приложение №3)

Техническое описание и определение физического износа нестационарного пристройка жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование объекта оценки	Площадь по плану, кв. м	Описание	Уд. вес, % (по плану)	Степень износа, % (по плану)	Уд. вес, % (по плану)
Пристройка к основному зданию	9	Металлический каркас		100%	
Итого:		Физический износ: 60,0 %			

Наименование объекта оценки	Площадь по плану, кв. м	Уборная	Уд. вес, % (по плану)	Степень износа, % (по плану)	Уд. вес, % (по плану)
Сад пристройки	11				
Кухня	10,0	Кухня	10,0	100%	10,0
Спальня и гостиная	15,0	Деревянный - Деревянный	15,0	100%	15,0
Ванная	12,0		12,0	100%	12,0
Коридор	18,0	Коридор - Шпатель	18,0	100%	18,0
Вход	13,0	Вход	13,0	100%	13,0
Кухня	3,0	Дерево - Деревянный	3,0	100%	3,0
Вспомогательные работы	1,0		1,0	100%	1,0
Вспомогательные работы	1,0		1,0	100%	1,0
Вспомогательные работы	1,0		1,0	100%	1,0
Итого:		Физический износ: 50,0 %	100,0		100,0

Итого: 100,0 кв. м

Внесено в реестр недвижимости

дата № 35813 дата учета

ГБУ ИЖХ "Управление имуществом"

Кухня ЕИЖИ № 2. Смета

Архитектурный отдел, г. Санкт-Петербург, ул. Кавказская, 16-А

Формуляр № 3

Физическое описание и определение физического износа неотапливаемого пристройки жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Элементы конструкции	Материалы и работы	ЕД	Наименование	Уд. вес по смете	Норматив по смете	Уд. вес по смете
Фундамент	Ленточный	1,0	1,000	1,0		
	Полусваи - 2 шт. бетон, профнастил	23,9	1,000	23,9		
Стены	Кирпич - Профилист	36,0	1,000	36,0		
	Бетонный	8,0	1,000	8,0		
Пол	Бетонный	1,0	1,000	1,0		
	Скрытая проводка	2,0	1,000	2,0		
Крыша		2,0	1,000	2,0		
ИТОГО	Физический износ: 10,0 %	100,0		90,0		
Удельный вес износа	$W_n = (8,02 * 0,1) = 0,802$					

Элементы конструкции	Материалы и работы	ЕД	Наименование	Уд. вес по смете	Норматив по смете	Уд. вес по смете
Фундамент	Ленточный	1,0	1,000	1,0		
	Полусваи - 3 шт. бетон, профнастил	32,0	1,000	32,0		
Стены	Кирпич - Профилист	40,0	1,000	40,0		
	Бетонный	7,0	1,000	7,0		
Пол	Ламинат - профилист		1,000			
	Бетонный	1,0	1,000	1,0		
Крыша	Скрытая проводка	2,0	1,000	2,0		
	Бетонный	1,0	1,000	1,0		
ИТОГО	Физический износ: 10,0 %	100,0		90,0		
Удельный вес износа	$W_n = (1,72 * 0,1) = 0,172$					

Всего документов хранится в архиве

Лист № 35813

Генеральный директор ООО «Капитал-оценка»

Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович

Примечание

Техническое описание и определение физического износа недвижимых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктивных элементов	Длина по плану	Описание	Уд. вес по таблице	Подпись эксперта	Уд. вес по таблице
Гидроизоляция	10	Железобетонная стяжка		1 000	
Итого		Физический износ: 30,0%			
Формула расчета износа: 10/30					

Наименование конструктивных элементов	Длина по плану	Описание	Уд. вес по таблице	Подпись эксперта	Уд. вес по таблице
Забор	11	Металлические трубы. Деревянные проickets		1 000	
Итого		Физический износ: 40,0%			
Формула расчета износа: 11/27,5					

Этот документ хранится в инвентаризационном деле № 35813 архива отдела № XX "Кредитноинвентаризация" ООО "БТИ" г.г. С.м.

Криштофовитский пр-д, г. Санкт-Петербург, район ЗС Казарм, 66-А

Таблица № 1. Оценка бизнеса и любых видов собственности

Дата оценки: 10.05.2017

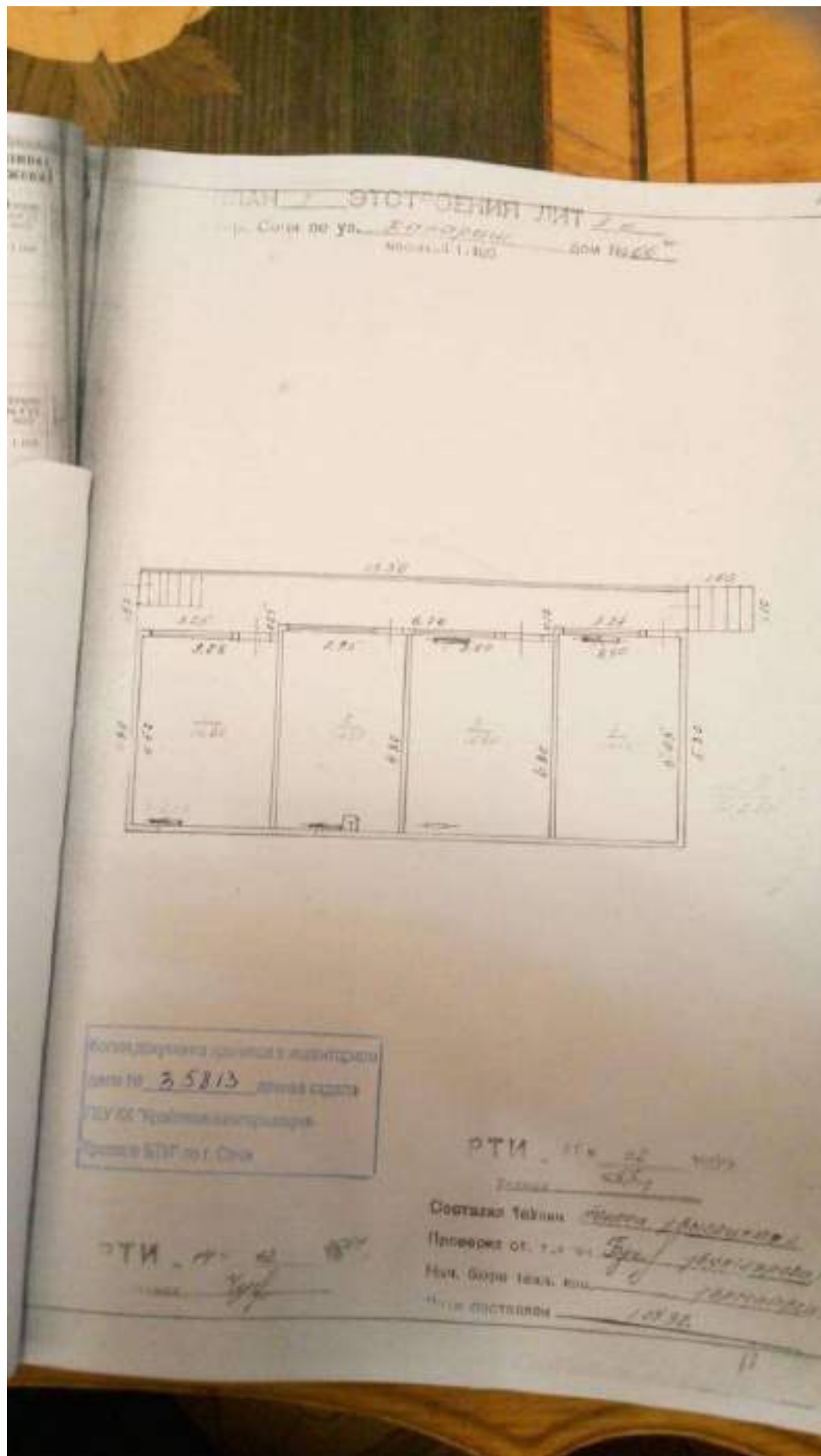
Объект оценки: ООО «Капитал-оценка»

Метод оценки: Метод сравнительного анализа

Результат оценки: 100 000 000 руб.

Подпись: [Подпись]

М.П. [Печать]



«Гражданские и сооружения (замошенники) на учете»

№ п/п	Наименование	Площадь в кв. м	Средняя стоимость
I	Многоквартирный дом		
II	Многоквартирный дом		
III	Всего		
IV	Служебные постройки		
V	Восстановительная		
VI	Всего		
VII	Восстановительная		
VIII	Всего		
IX	Восстановительная		
X	Служебные		
XI	Служебные		
XII	Всего		
XIII	Служебные		

Общая стоимость, руб.

Год	Служебные постройки		Служебные постройки		Служебные постройки		Всего	
	Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая
1960	121 021	85 005	078	008	440	796	122 137	86 009
2000	4 847 001	1 404 859	27 068	24 361	17 637	15 835	4 892 106	1 444 055
Итого балансовая стоимость					872 986			
Итого балансовая стоимость с учетом износа					721 937			

Дата составления _____ 20 ____ г.

Директор _____ Сухомин Е. В.

Бухгалтер _____ Бухгалтер О. В.

Федотов Е. Ю.

35813

БТИ

Техническое описание и определение физического износа недвижимых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

		Всего	Уд. вес по площади	Физический износ
Наименование конструктивных элементов	Всего по плану Гид. постройкам	XII		
Вспомогательные строения				
ИТОГО	Физический износ: 10,0%			
Формула подсчета износа, обломов	$30 = 2,32 \text{ кв. м}$			

		Ограждение	Уд. вес по площади	Физический износ
Наименование конструктивных элементов	Всего по плану Гид. постройкам	14		
Ограждение				
ИТОГО	Физический износ: 10,0%			
Формула подсчета износа, обломов	$30 = 17,51 = 11,25 \text{ кв. м}$			

Лист документа хранится в инвентаре...

дом № 35813 серия СТД

№ 14 серия СТД

Содержит 14 листов

Краснодарский край, г. Сочи, Ленинский р-н, ул. Калашникова, 46-А

Регистрация права собственности
(регистрация № 900)

Дата записи	Полное наименование губернии, провинции или организации	Документ, удостоверяющий право собственности, с указанием года, года и на каком основании выдан	Длина в метрах
1892	Губерния...		
1899	В. В. Трансильван	Акт суровых приговоров Судебного п. м. 1. С. 100 от 21 сентября 1938. Зарегистрировано в 1938 г.	

II. Заселенный земельный участок — кв. м.

Площадь участка		Незаселенный участок			
по документу	состоянием	заселен- ный	зем- ельный	состояние	площадь
		1.2			

III. Бюджетирование зданий кв. м

Бюджетирование	Классификация	Состояние				Виды				Голоскоп		Защитные	
		от 1 до 10	от 11 до 20	от 21 до 30	от 31 до 40	состояние	состояние	состояние	состояние	состояние	состояние	состояние	состояние

25813

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НЕ проектиров шт. Д"
(назначение наемного стрелка)

Лазаревский
Лазаревский
Техаров 06²

Квартал №
Инвентаризация

14 12
Luf

Документ хранится в инвентарном
№ 35813
Страйп-инвентаризация
№ БТН 101. С. 1

Формы технической
модель по М
27 декабря 1911 г. №

88

89

ХIII. Описание и стоимость. Суммарно по объектам

Наименование объекта	Назначение, категория	Размеры		Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Материал	Состояние	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./куб. м	Средняя стоимость, руб./материал	Средняя стоимость, руб./объем	Средняя стоимость, руб./материал	Средняя стоимость, руб./объем	Средняя стоимость, руб./материал	Средняя стоимость, руб./объем
		Длина, м	Ширина, м												
Земельный участок	земельный														
Земельный участок	земельный	10.00	10.00	100.00											
Земельный участок	земельный	10.00	10.00	100.00											
Земельный участок	земельный	10.00	10.00	100.00											
Земельный участок	земельный	10.00	10.00	100.00											

ХIV. Общая стоимость (руб.)

Наименование объекта	Стоимость, руб.		Стоимость, руб.		Стоимость, руб.		Стоимость, руб.	
	всего	на 1 кв. м	всего	на 1 куб. м	всего	на 1 материал	всего	на 1 объем
Земельный участок	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00
Земельный участок	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00
Земельный участок	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00
Земельный участок	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00
Земельный участок	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00	100.00	1.00

Итого: 100.00

Исходные данные: 10.00

Проверено: 10.00

Начальник бюро: 10.00

ХV. Формы и вкладывающих обследований

Формы	Вкладыши	Обследования	Итого
10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00

Итого: 10.00

Исходные данные: 10.00

Проверено: 10.00

Начальник бюро: 10.00

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

1976

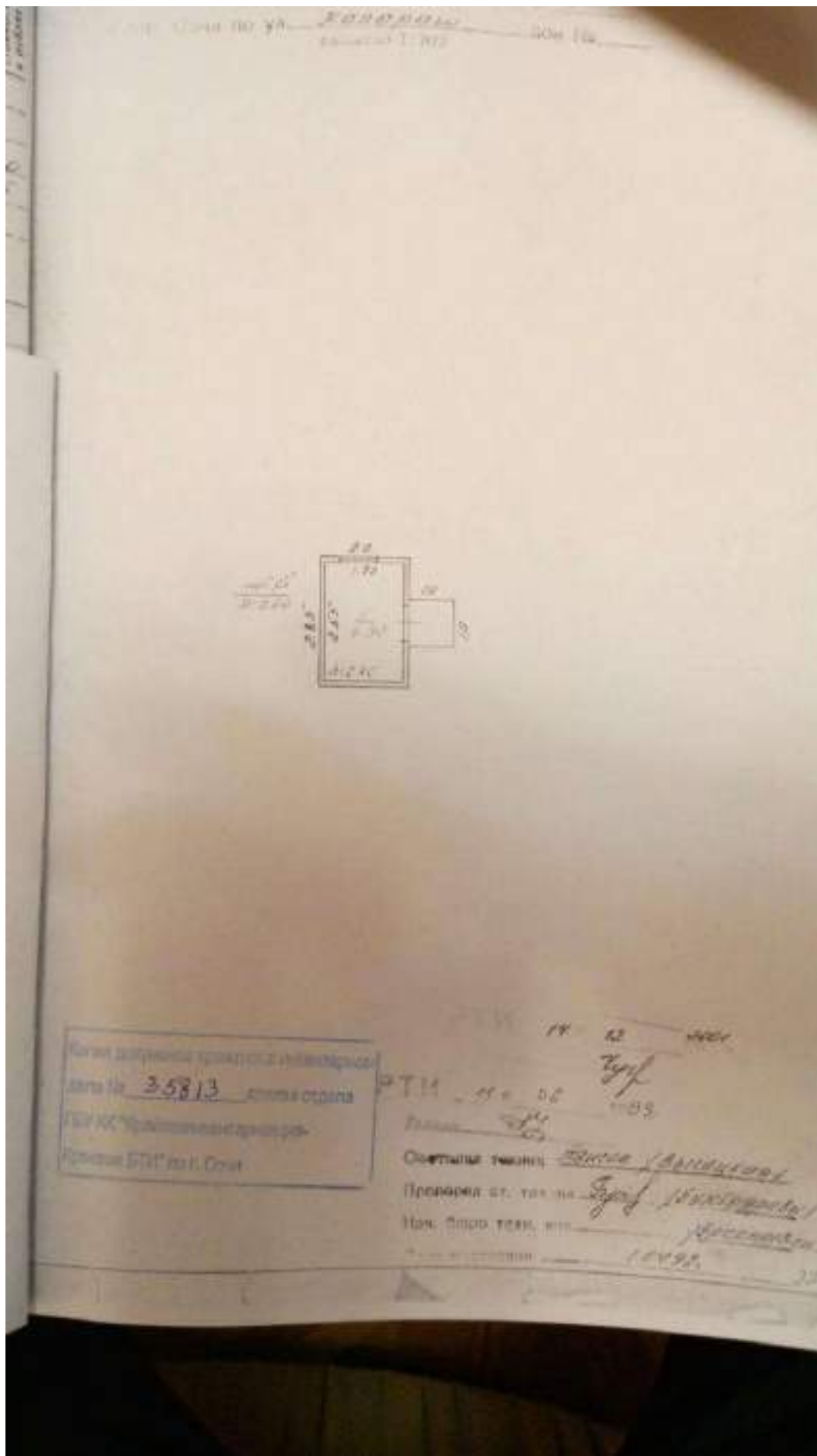
Уг. Дата: 01.08.2017 Гид. Строитель: Число этажей: 2

Группа капитальности: Вид внутренней отделки: 1

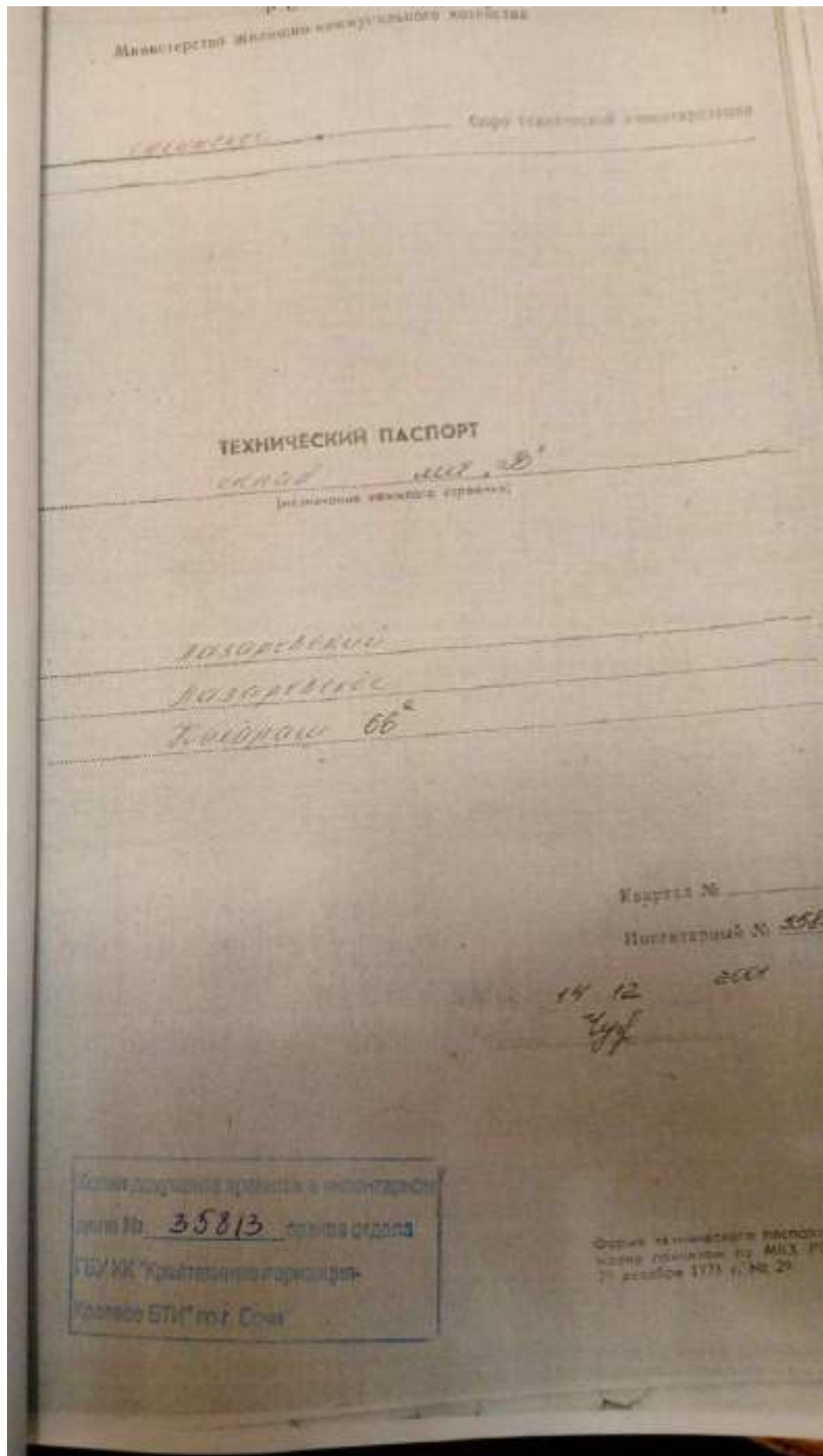
Пор. этаж	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и примечание	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.д.)	Усредненный износ по таблице	Полученный износ в %	Усредненный износ по формуле (по п. 1.1.1.1)	Итого	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1. Фундаменты	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
2	2. Стены и перегородки	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
3	3. Перегородки	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
4	4. Крыша	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
5	5. Полы	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
6	6. Потолки	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
7	7. Внутренняя отделка	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
8	8. Санитарно-технические помещения	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
9	9. Входы и выходы	Бетонные, монолитные, армированные, без отделки	хорошо	0	0	0	0	0
10	10. Итого							

Итого: 0





94



Описание конструктивных элементов здания и оборудования				Вид внутренней отделки				Число этажей	
Год постройки				Число этажей				Число этажей	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (оценка, процент износа, %)	Удельный вес по таблице	Площадь в кв. м	Удельный вес по таблице	Площадь в кв. м	Удельный вес по таблице	Площадь в кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1. Фундамент	бетонный, монолитный	хорошо	1	1	1	1	1	1
2	а) стены и не наружные перегородки	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
3	б) перегородки	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
4	перекрытия	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
5	крыша	бетонная, монолитная	хорошо	1	1	1	1	1	1
6	полы	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
7	внутренняя отделка	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
8	отопление	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
9	водоснабжение	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
10	канализация	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
11	горяч. водоснабжение	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
12	холод. водоснабжение	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
13	электроснабжение	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
14	радио	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
15	телефон	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
16	вентиляция	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
17	лифт	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
18	прочие работы	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1
19	Итого	бетонные, монолитные	хорошо	1	1	1	1	1	1

97

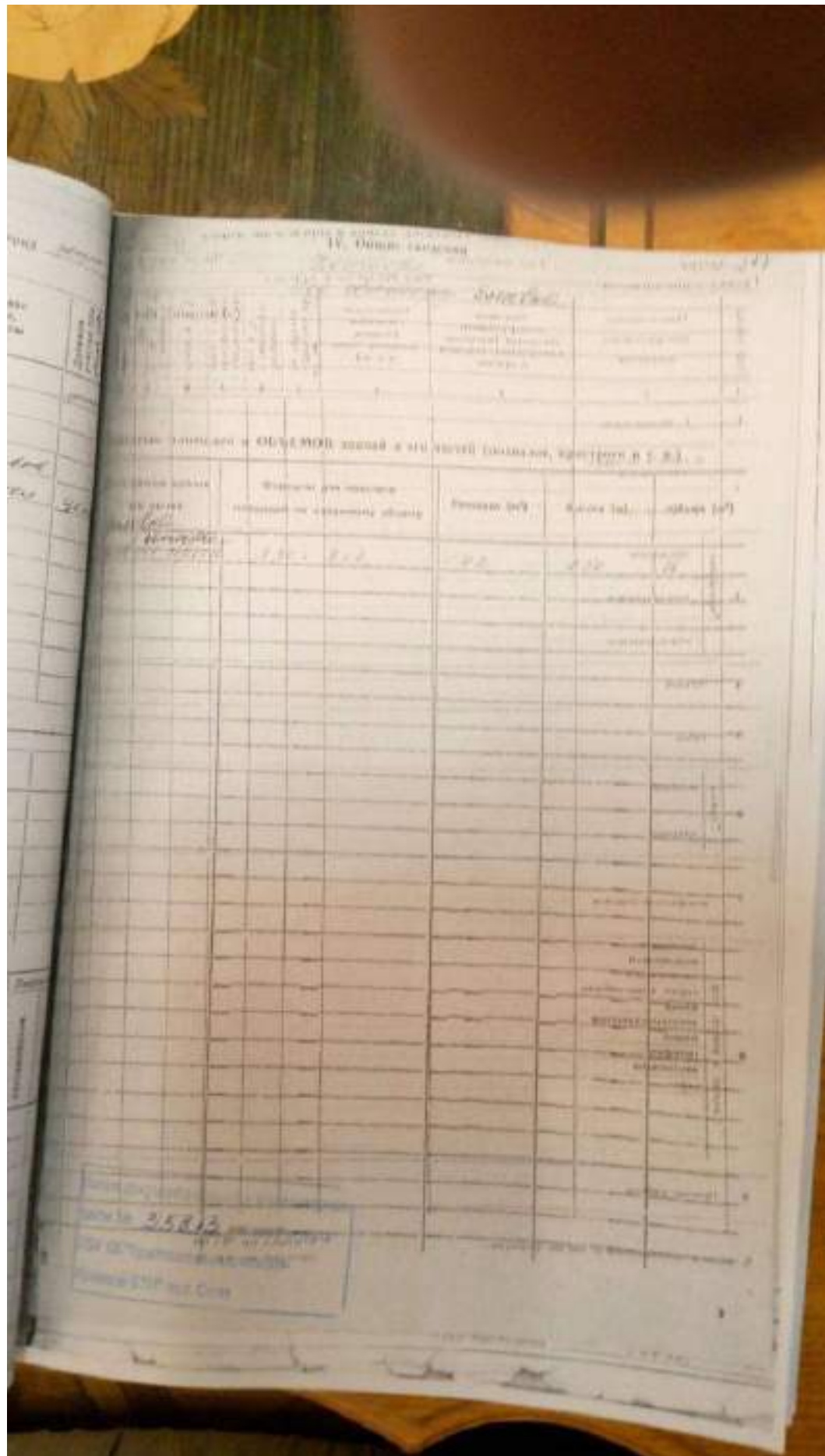
35813

99

100



102



РСФСР
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НАИМЕНОВАНИЕ Жилищно-коммунальный комплекс № 1
(наименование объекта оценки)

Адрес Колосовский
Улицы Колосовская
Дом Колосов 66²

Квартал № _____
Инвентарный № _____

14 12
74/1

Лист № 35813 из 35813
Генеральный директор ООО «Капитал-оценка»
С.И. БИЧУК

Формы технического паспорта
и его приложения по МН
29 декабря 1971 г. № 2





Формула для расчета: $Y = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$

где: Y - среднее арифметическое значение; X_i - значения признака; n - количество значений признака.

Исходные данные:

№ п/п	Значение признака	Частота	Среднее арифметическое	Среднее квадратическое	Среднее геометрическое	Среднее гармоническое	Среднее кубическое	Среднее логарифмическое	Среднее степенное	Среднее обратное	Среднее обратное квадратическое	Среднее обратное кубическое	Среднее обратное логарифмическое	Среднее обратное степенное	Среднее обратное обратное
1	10	1	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	20	2	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
3	30	3	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
4	40	4	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
5	50	5	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
6	60	6	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
7	70	7	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
8	80	8	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
9	90	9	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
10	100	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Итого: $\sum X_i = 550$, $\sum f_i = 55$

Среднее арифметическое: $Y = \frac{550}{55} = 10$

Среднее квадратическое: $\sqrt{\frac{1}{n} \sum X_i^2} = \sqrt{\frac{1}{55} \cdot 5500} = \sqrt{100} = 10$

Среднее геометрическое: $\sqrt[n]{\prod X_i} = \sqrt[55]{10^{55}} = 10$

Среднее гармоническое: $\frac{n}{\sum \frac{1}{X_i}} = \frac{55}{\sum \frac{1}{10}} = \frac{55}{5.5} = 10$

Среднее кубическое: $\sqrt[3]{\frac{1}{n} \sum X_i^3} = \sqrt[3]{\frac{1}{55} \cdot 55000} = \sqrt[3]{1000} = 10$

Среднее логарифмическое: $\frac{1}{n} \sum \log X_i = \frac{1}{55} \sum \log 10 = \frac{1}{55} \cdot 55 = 1$

Среднее степенное: $\frac{1}{n} \sum X_i^p = \frac{1}{55} \sum 10^p = \frac{1}{55} \cdot 55 \cdot 10^p = 10^p$

Среднее обратное: $\frac{1}{\frac{1}{n} \sum \frac{1}{X_i}} = \frac{1}{\frac{1}{55} \sum \frac{1}{10}} = \frac{1}{\frac{1}{55} \cdot 5.5} = 10$

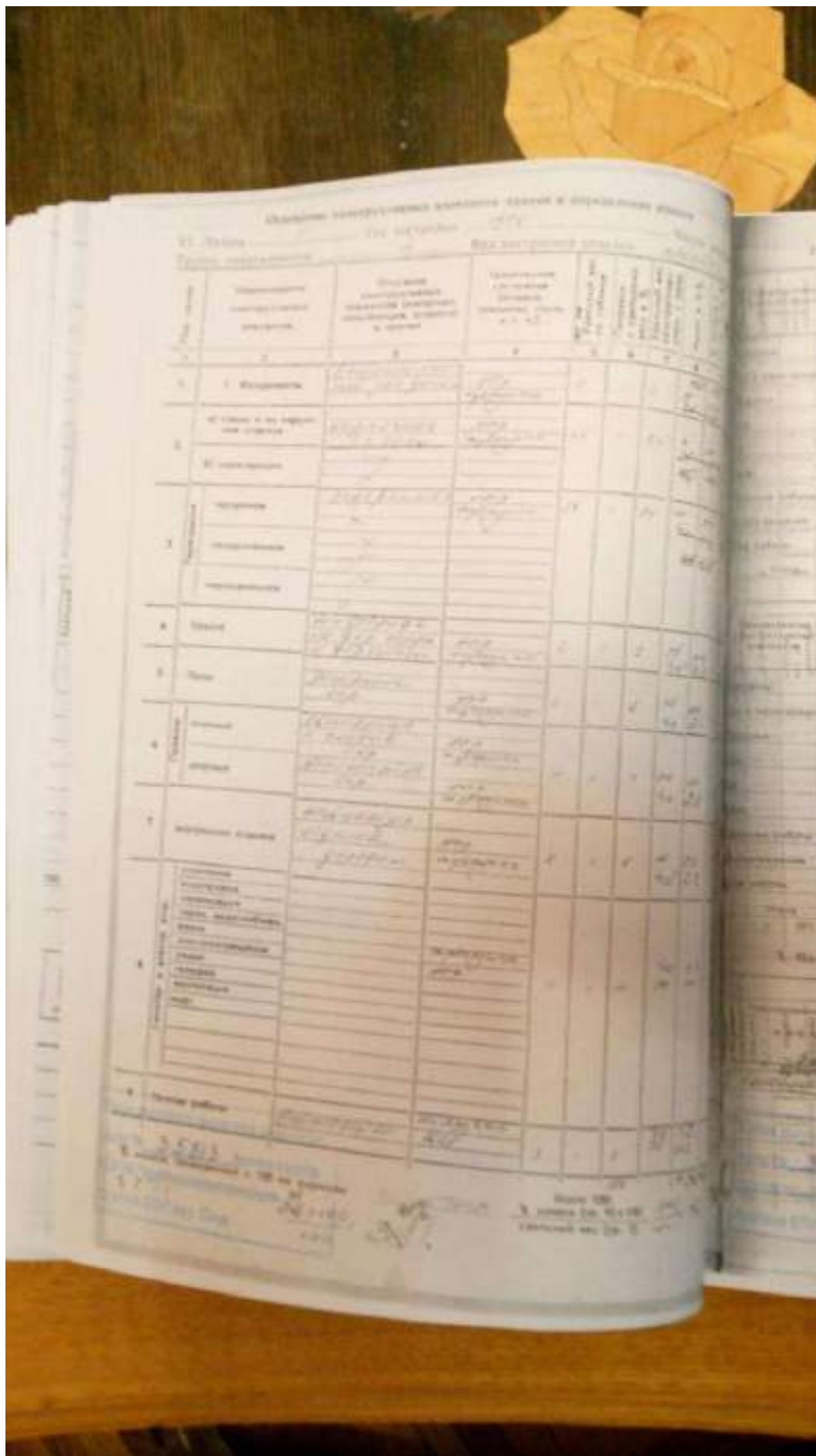
Среднее обратное квадратическое: $\frac{1}{\sqrt{\frac{1}{n} \sum \frac{1}{X_i^2}}} = \frac{1}{\sqrt{\frac{1}{55} \sum \frac{1}{10^2}}} = \frac{1}{\sqrt{\frac{1}{55} \cdot 5.5}} = 10$

Среднее обратное кубическое: $\frac{1}{\sqrt[3]{\frac{1}{n} \sum \frac{1}{X_i^3}}} = \frac{1}{\sqrt[3]{\frac{1}{55} \sum \frac{1}{10^3}}} = \frac{1}{\sqrt[3]{\frac{1}{55} \cdot 5.5}} = 10$

Среднее обратное логарифмическое: $\frac{1}{\frac{1}{n} \sum \log \frac{1}{X_i}} = \frac{1}{\frac{1}{55} \sum \log \frac{1}{10}} = \frac{1}{\frac{1}{55} \cdot (-55)} = -1$

Среднее обратное степенное: $\frac{1}{\frac{1}{n} \sum X_i^{-p}} = \frac{1}{\frac{1}{55} \sum 10^{-p}} = \frac{1}{\frac{1}{55} \cdot 55 \cdot 10^{-p}} = 10^p$

Среднее обратное обратное: $\frac{1}{\frac{1}{n} \sum \frac{1}{\frac{1}{X_i}}} = \frac{1}{\frac{1}{55} \sum 10} = \frac{1}{\frac{1}{55} \cdot 550} = 10$





1. Регистрация права собственности
(регистрационный № 400)

Дата внесения	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием лиц, когда и за какие номера выданы
1992	Земельный участок 100000 кв. м	
2.03.99	ООО «Капитал-оценка» «Урал»	Копия судебного приказа Муниципального суда г. Сочи от 21.02.1999 г. № 19/99-1999 Земельный участок № 100000 кв. м, 100000 кв. м

II. Экспликация земельного участка — кв. м

Площадь — кв. м		Использование земель			
по документам	с фактически	эксплуатация	земельный	объемная	форма
		60000			

III. Благоустройство здания кв. м

Вид благоустройства	Наименование	Описание		Вид благоустройства	Наименование	Описание
		Вид благоустройства	Наименование			
1	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	1	100000 кв. м	100000 кв. м
2	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	2	100000 кв. м	100000 кв. м
3	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	3	100000 кв. м	100000 кв. м
4	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	4	100000 кв. м	100000 кв. м
5	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	5	100000 кв. м	100000 кв. м
6	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	6	100000 кв. м	100000 кв. м
7	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	7	100000 кв. м	100000 кв. м
8	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	8	100000 кв. м	100000 кв. м
9	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	9	100000 кв. м	100000 кв. м
10	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	10	100000 кв. м	100000 кв. м
11	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	11	100000 кв. м	100000 кв. м
12	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	12	100000 кв. м	100000 кв. м
13	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	13	100000 кв. м	100000 кв. м
14	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	14	100000 кв. м	100000 кв. м
15	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	15	100000 кв. м	100000 кв. м
16	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	16	100000 кв. м	100000 кв. м
17	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	17	100000 кв. м	100000 кв. м
18	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	18	100000 кв. м	100000 кв. м
19	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	19	100000 кв. м	100000 кв. м
20	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	20	100000 кв. м	100000 кв. м
21	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	21	100000 кв. м	100000 кв. м
22	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	22	100000 кв. м	100000 кв. м
23	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	23	100000 кв. м	100000 кв. м
24	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	24	100000 кв. м	100000 кв. м
25	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	25	100000 кв. м	100000 кв. м
26	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	26	100000 кв. м	100000 кв. м
27	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	27	100000 кв. м	100000 кв. м
28	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	28	100000 кв. м	100000 кв. м
29	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	29	100000 кв. м	100000 кв. м
30	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	30	100000 кв. м	100000 кв. м
31	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	31	100000 кв. м	100000 кв. м
32	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	32	100000 кв. м	100000 кв. м
33	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	33	100000 кв. м	100000 кв. м
34	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	34	100000 кв. м	100000 кв. м
35	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	35	100000 кв. м	100000 кв. м
36	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	36	100000 кв. м	100000 кв. м
37	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	37	100000 кв. м	100000 кв. м
38	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	38	100000 кв. м	100000 кв. м
39	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	39	100000 кв. м	100000 кв. м
40	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	40	100000 кв. м	100000 кв. м
41	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	41	100000 кв. м	100000 кв. м
42	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	42	100000 кв. м	100000 кв. м
43	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	43	100000 кв. м	100000 кв. м
44	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	44	100000 кв. м	100000 кв. м
45	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	45	100000 кв. м	100000 кв. м
46	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	46	100000 кв. м	100000 кв. м
47	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	47	100000 кв. м	100000 кв. м
48	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	48	100000 кв. м	100000 кв. м
49	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	49	100000 кв. м	100000 кв. м
50	100000 кв. м	100000 кв. м	100000 кв. м	50	100000 кв. м	100000 кв. м

Р С Ф С Р
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Самарское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ *С/000* *шт. Д*
(плановый, нежилого строения)

Лавровский
с) *Лавровские*
г) *Князькова 66^а*

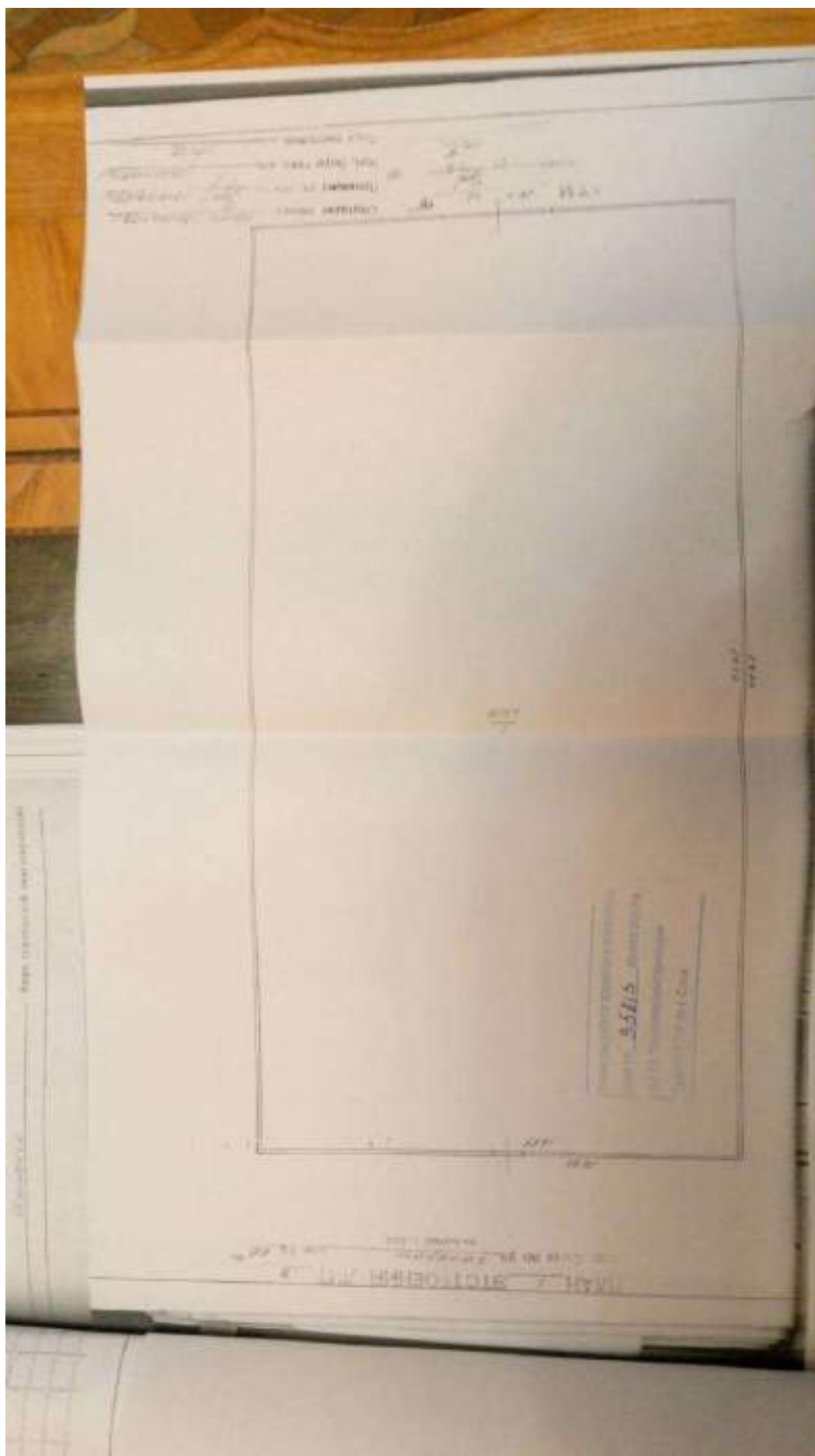
Карты №
Инвентарный №

112

113

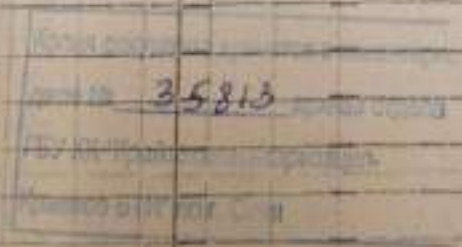






117

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21																																																																															



120

35813

122



Р. С. Ф. С. Р.
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

12/23

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ДАННЫЕ: СНП д.п. 12
(расшифровка сокращенных строк)

Инженер
Инженер
Колосов 60¹²

Квартал №
Инвентарный № 3585

74 14 12 2001
744

35813

Формат технического паспорта: 1/16
Длина: 210 мм, ширина: 140 мм, толщина: 10 мм
ИЗДАНИЕ 1981 г. № 24

17

125

Оценочный лист для определения стоимости бизнеса и корпоративных прав

№ документа: 4 Вид собственности: 100% Вид деятельности: 100%

Пор. №	Наименование объекта оценки	Описание объекта оценки, его характеристик, особенностей и т.д.	Исходные данные (цена, количество, качество и т.д.)	Виды стоимости				
				Базисная	Средняя	Максимальная	Минимальная	Средняя
1	У. Фонды							
2	И. Земельные участки							
3	И. Недвижимость							
4	И. Транспортные средства							
5	И. Прочие объекты							
6	И. Финансовые средства							
7	И. Прочие объекты							
8	И. Прочие объекты							
9	И. Прочие объекты							
10	И. Прочие объекты							
11	И. Прочие объекты							
12	И. Прочие объекты							
13	И. Прочие объекты							
14	И. Прочие объекты							
15	И. Прочие объекты							
16	И. Прочие объекты							
17	И. Прочие объекты							
18	И. Прочие объекты							
19	И. Прочие объекты							
20	И. Прочие объекты							
21	И. Прочие объекты							
22	И. Прочие объекты							
23	И. Прочие объекты							
24	И. Прочие объекты							
25	И. Прочие объекты							
26	И. Прочие объекты							
27	И. Прочие объекты							
28	И. Прочие объекты							
29	И. Прочие объекты							
30	И. Прочие объекты							
31	И. Прочие объекты							
32	И. Прочие объекты							
33	И. Прочие объекты							
34	И. Прочие объекты							
35	И. Прочие объекты							
36	И. Прочие объекты							
37	И. Прочие объекты							
38	И. Прочие объекты							
39	И. Прочие объекты							
40	И. Прочие объекты							
41	И. Прочие объекты							
42	И. Прочие объекты							
43	И. Прочие объекты							
44	И. Прочие объекты							
45	И. Прочие объекты							
46	И. Прочие объекты							
47	И. Прочие объекты							
48	И. Прочие объекты							
49	И. Прочие объекты							
50	И. Прочие объекты							
51	И. Прочие объекты							
52	И. Прочие объекты							
53	И. Прочие объекты							
54	И. Прочие объекты							
55	И. Прочие объекты							
56	И. Прочие объекты							
57	И. Прочие объекты							
58	И. Прочие объекты							
59	И. Прочие объекты							
60	И. Прочие объекты							
61	И. Прочие объекты							
62	И. Прочие объекты							
63	И. Прочие объекты							
64	И. Прочие объекты							
65	И. Прочие объекты							
66	И. Прочие объекты							
67	И. Прочие объекты							
68	И. Прочие объекты							
69	И. Прочие объекты							
70	И. Прочие объекты							
71	И. Прочие объекты							
72	И. Прочие объекты							
73	И. Прочие объекты							
74	И. Прочие объекты							
75	И. Прочие объекты							
76	И. Прочие объекты							
77	И. Прочие объекты							
78	И. Прочие объекты							
79	И. Прочие объекты							
80	И. Прочие объекты							
81	И. Прочие объекты							
82	И. Прочие объекты							
83	И. Прочие объекты							
84	И. Прочие объекты							
85	И. Прочие объекты							
86	И. Прочие объекты							
87	И. Прочие объекты							
88	И. Прочие объекты							
89	И. Прочие объекты							
90	И. Прочие объекты							
91	И. Прочие объекты							
92	И. Прочие объекты							
93	И. Прочие объекты							
94	И. Прочие объекты							
95	И. Прочие объекты							
96	И. Прочие объекты							
97	И. Прочие объекты							
98	И. Прочие объекты							
99	И. Прочие объекты							
100	И. Прочие объекты							

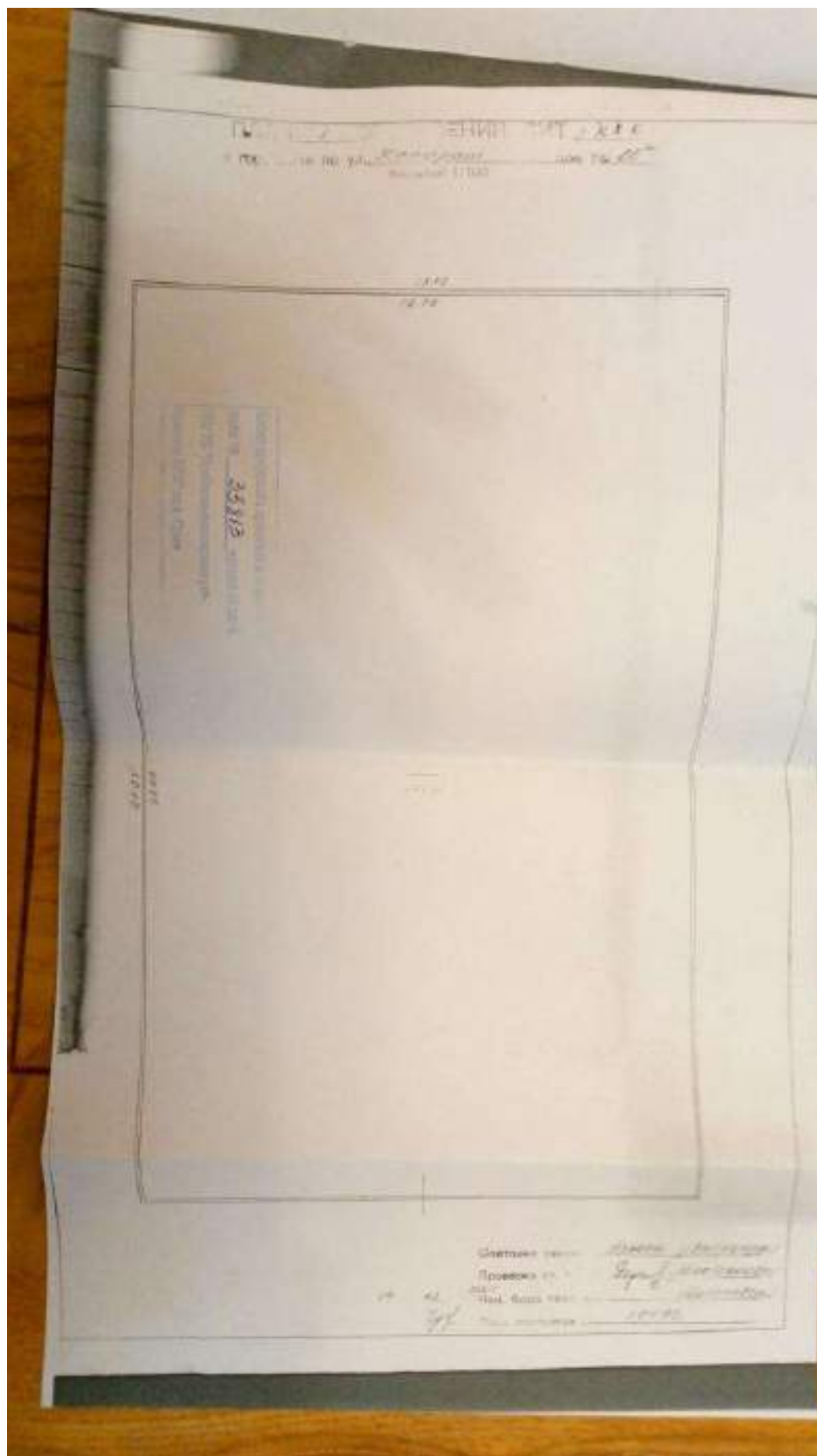
Итого: 35212

Дата: 2014 г. № документа: 4

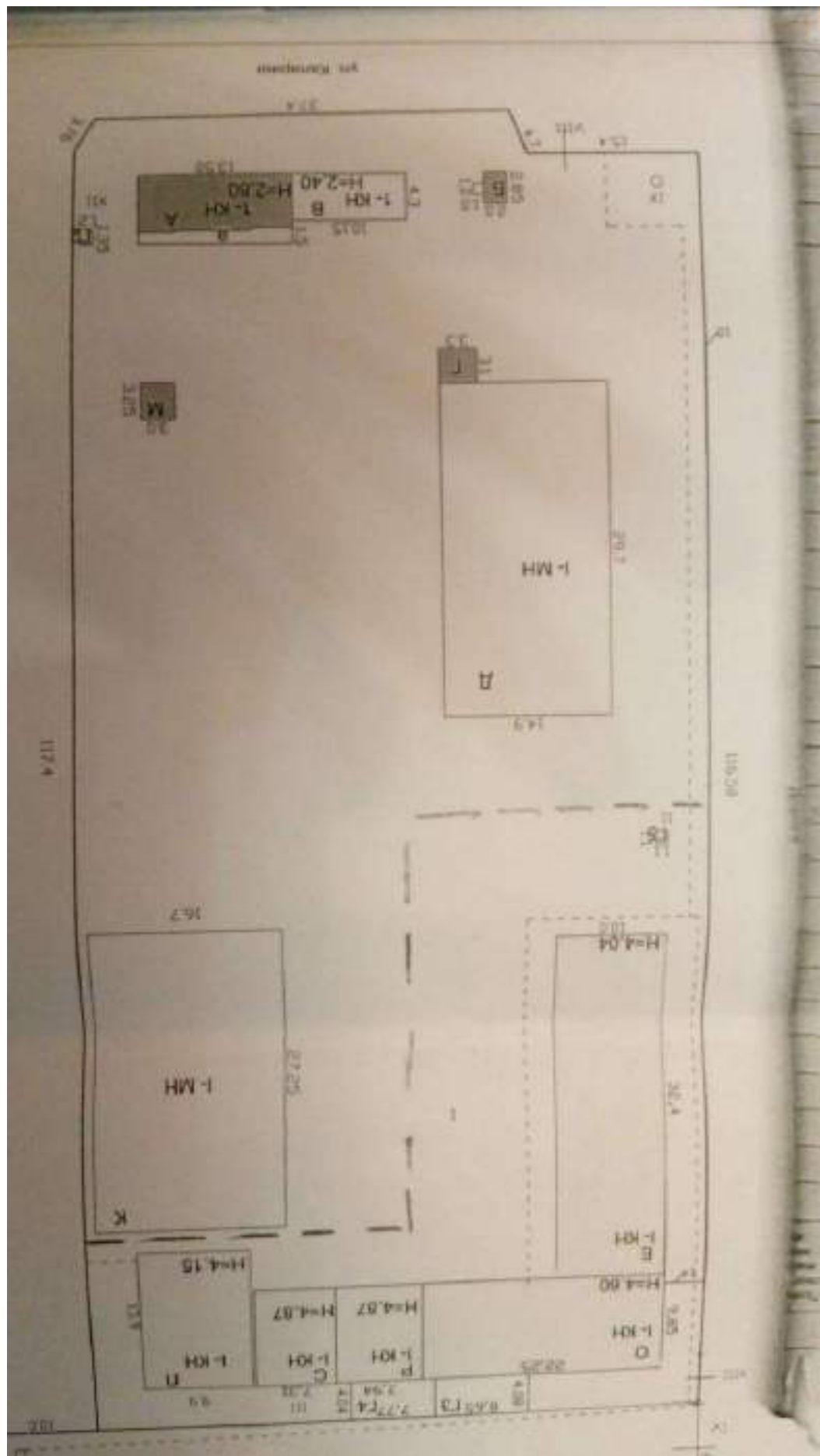
127

128

129



131



РСФСР
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Самарское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ИЕ *С/000* *шт. Д*
(плановый, нежилые строения)

Лавровская
с) *Лавровская*
р.) *Кв. 66^а*

Карты №
Инвентарный №



135

1. Регистрация права собственности
(регистрационный № 400)

Дата внесения	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием лиц, когда и за какие номера выданы
1992	Земельный участок 100000 кв. м	
2.03.99	ООО «Капитал-оценка» «Урал»	Копия судебного приказа Муниципального района «Сосновский» от 21.02.1999 г. № 1999-1/02-1999-1 Земельный участок № 100000 от 2.03.1999 г. № 100000

II. Экспликация земельного участка — кв. м

Площадь, м ²	на документах	с фактически	Использование земель			
			эксплуатация	земельный	объемная	форма
			60000			

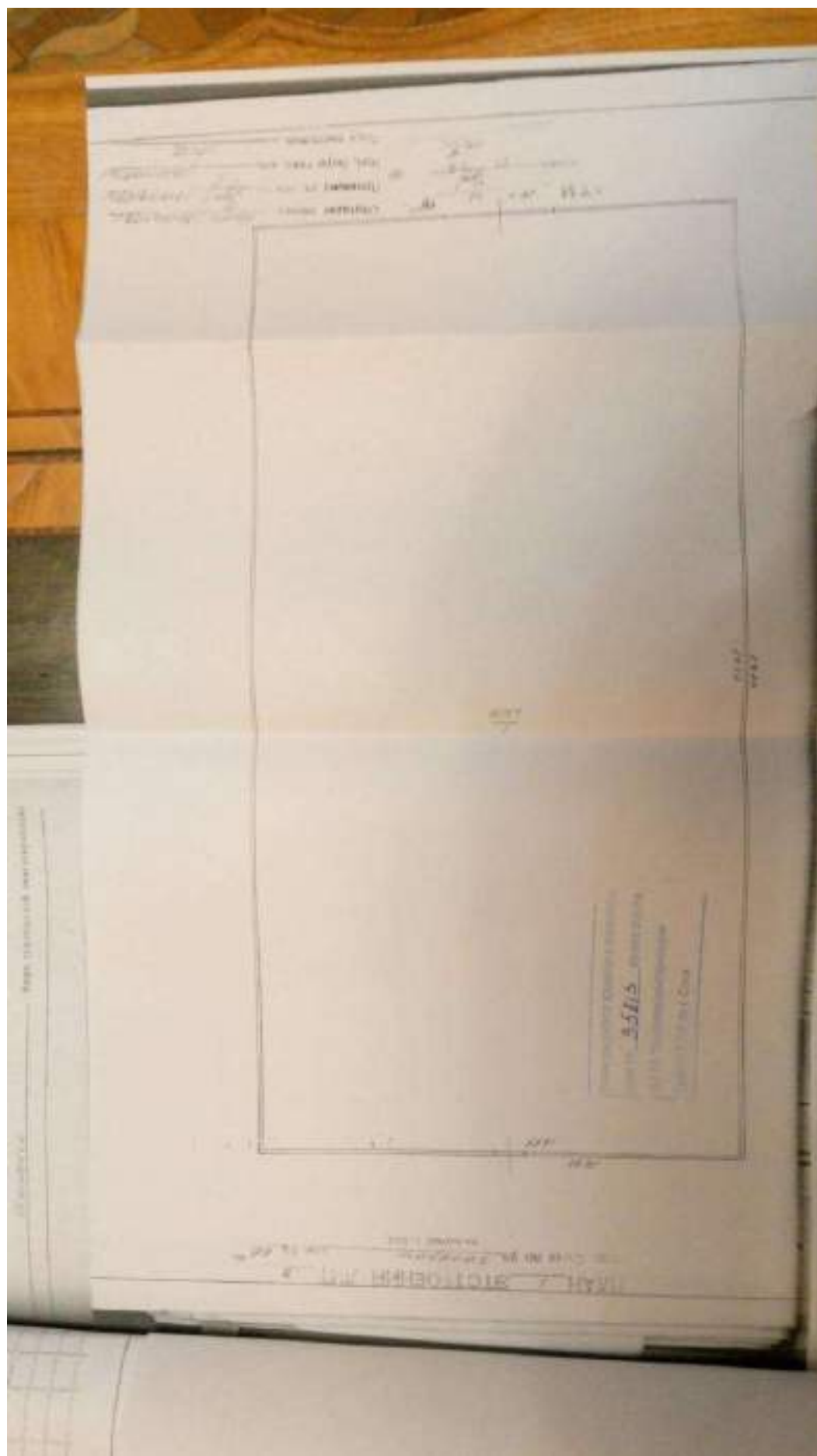
III. Благоустройство здания кв. м

Вид благоустройства	Наименование	Описание	Вид благоустройства	Наименование	Описание	Вид благоустройства	Наименование	Описание
1	100000	100000	1	100000	100000	1	100000	100000

30813

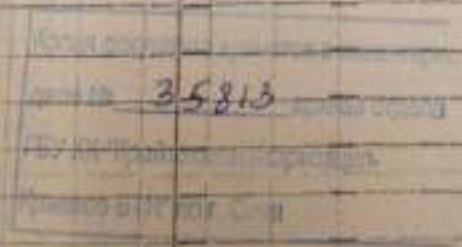


138



140

141



Р С Ф С Р
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

№ _____ Сери технический паспорт № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ *Земельный участок № 11*
(наименование земельного участка)

Земельный участок
Земельный участок
Земельный участок

№ _____ № _____ № _____

Квартал № _____

Инвентарный № *3513*

3513

1. Формы собственности на земельный участок
2. Вид разрешенного использования земельного участка
3. Вид разрешенного использования земельного участка

144

145



147

Фотографии объектов оценки








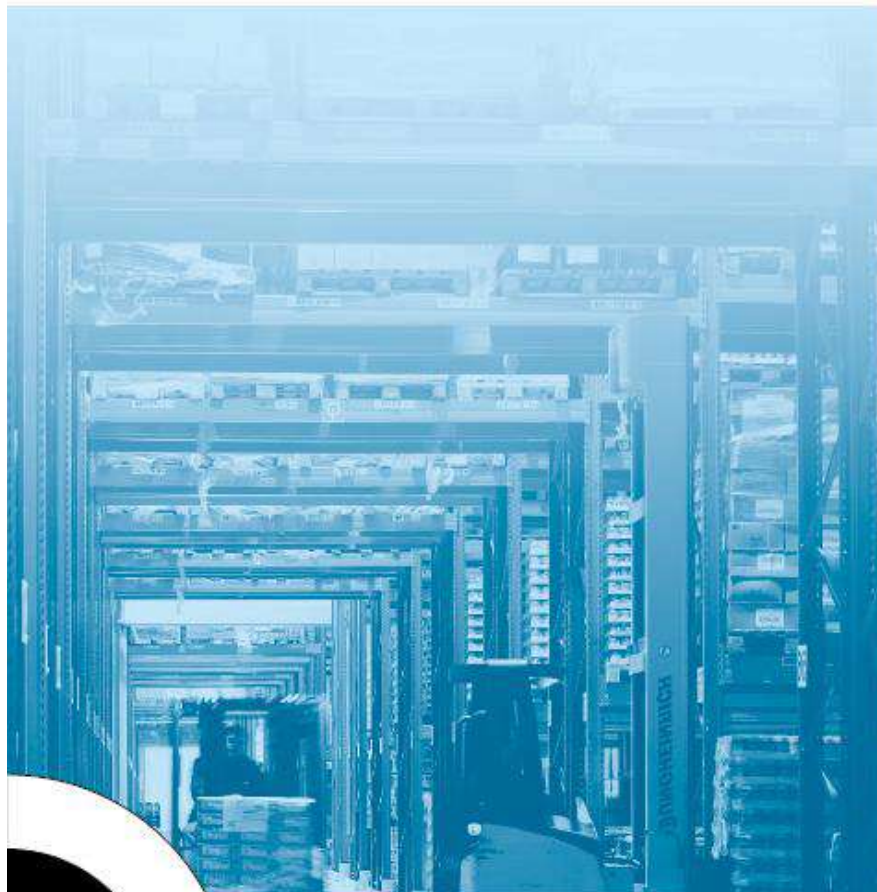






Методические справочники

 КО-ИНВЕСТ®



укрупненные
показатели
стоимости
строительства

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ



для условий строительства
в Московской области, Россия

2020

3.13. Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

Склад материальный											Высота, м: 6.86		КС-7		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные / каркасно - обшивные						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Отсутствуют ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление - 0.42%, вентиляция - 1.08%									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											Объем, м3	Площадь, м2	Класс	Единица измерения	Объект в целом
ruC3.13.000.0016											7100		Econom	Р/Б, кв. м 10 м3	28 213
ruC3.13.000.0018											7225		Econom	Р/Б, кв. м 10 м3	21 333
Фундаменты, подземная часть	Основ	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехнические	Перекрытия и покрытия	Отделка	Вентиляционные системы	Отопление	Подвижные строения	Подвижные строения	Особые восстановительные работы	Особые восстановительные работы	Особые восстановительные работы	Особые восстановительные работы	Особые восстановительные работы	Объект в целом
3681,5		8465,0	880,1	5002,1	3090,5		3821,2	275,1		1961,0		423,1	423,1	1114,4	28213,0
13,05%		30,00%	3,05%	18,05%	10,98%		10,00%	0,98%		6,95%		1,50%	1,50%	3,95%	100,00%
2786,9		8400,3	853,0	3853,5	2339,0		2133,1	208,4		1479,5		319,9	319,9	840,3	21333,0
13,06%		30,00%	3,06%	18,06%	10,97%		10,00%	0,97%		6,94%		1,50%	1,50%	3,94%	100,00%

133

СКЛАД МАТЕРИАЛЬНЫЙ														Высота, м: 6.86		КС-7			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Каркасно - обшивные с засыпным утеплителем										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.13.000.0017										210				Economi		Р/Б на 10 м3		50 542	
Фундаменты, подземная часть		ОСНОВ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, перегородки, сантехнические	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	ОТДЕЛКА	ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ	ОТОПЛЕНИЕ	ПОДВИЖНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ	ПОДВИЖНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБЫЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	
9599,5			15174,3	997,8	8601,8	5057,8		2030,0	5057,8	1513,8	1513,8				995,5		50542,0		
18,99%			30,02%	1,97%	17,02%	10,01%		4,02%	10,01%	3,00%	3,00%				1,97%		100,00%		

СКЛАД МАТЕРИАЛЬНЫЙ										Высота, м: 6.86		КС-7			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные / каркасно - обшивные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Отсутствуют					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.13.000.0019										7850		Econom	Р/Б, кв. на 10 м3	26.837	
ruC3.13.000.0020										73000		Econom	Р/Б, кв. на 10 м3	16.136	
Фундаменты, подземная часть	ОСНОВ	Стены наружные, возм. отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехнические	Перекрытия и покрытия	Отделка	Вентиляционные системы	Отопление	Подъемные строительные	Подъемные строительные	Особые восстановительные работы (защита)	Особые восстановительные работы (защита)	Особые восстановительные работы (защита)	Особые восстановительные работы (защита)	Особые восстановительные работы (защита)	Объект в целом
5367,3	791,3	3234,1	791,3	3475,0	3408,5		1892,4	8159,7	275,1	1892,4				550,1	26837,0
20,00%	2,95%	12,05%	2,95%	12,95%	8,97%		7,05%	22,95%	1,03%	7,05%				2,05%	100,00%
3234,1	481,7	1926,7	481,7	2098,8	1444,9		1135,4	3716,0	171,8	1135,4				309,9	16136,0
20,04%	2,90%	11,04%	2,90%	13,01%	8,96%		7,04%	23,03%	1,05%	7,04%				1,92%	100,00%

Складские здания и сооружения

3.13.

RIGEL


 Для получения печатного документа нажмите на код объекта
 На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020 133

* Отличающийся параметр в группе

КО-ИНВЕСТ®



укрупненные
показатели
стоимости
строительства

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ



для условий строительства
в Московской области, Россия

2020


RIGEL


Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

АНГАР АРЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 м (Утепленный толщана 100 мм)										Этажность: 1, Разной высоты		КС-11			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтозацепы / маркированный наружных по- верхностей обозначная - Битумлак СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованный профнастил										СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Внутренние стены и потолок ДВП ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Оцинкованный профнастил ПОЛЫ - Бетонные					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC4.01.000.0057										Высота, м: 3.5 8 X 4.50 м	1948	1340	Econom	Р/Б, кв. м2	10 250
ruC4.01.000.0058										Высота, м: 4.7 12 X 6.00 м	1896	1380	Econom	Р/Б, кв. м2	10 193
ruC4.01.000.0059										Высота, м: 5.9 15 X 7.50 м	2649	1450	Econom	Р/Б, кв. м2	11 559
ruC4.01.000.0060										Высота, м: 6.3 16 X 8.00 м	3014	1480	Econom	Р/Б, кв. м2	12 259
ruC4.01.000.0061										Высота, м: 6.7 17 X 8.50 м	3403	1510	Econom	Р/Б, кв. м2	13 499
ПРОЦЕНТ ПОДЪЕМНОЙ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ НАИЛ. ПОР. ПРОЦЕНТ ОТДЕЛКИ	ПЕР. ПЕРЕКРЫТИЯ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ	ПЕР. ПОКРЫТИЕ
754,5	2338,4	5842,2								1282,7				54,3	10250,0
7,36%	22,79%	57,00%								12,32%				0,53%	100,00%
595,0	2817,0	5703,0								1282,8				54,3	10193,0
5,45%	25,67%	55,95%								12,39%				0,53%	100,00%
478,5	3082,3	5703,2								1282,8				54,3	11559,0
4,12%	28,49%	57,92%								10,92%				0,47%	100,00%
498,7	3527,1	6058,2								1282,8				54,3	12259,0
3,73%	28,77%	58,76%								10,30%				0,44%	100,00%
438,2	4052,8	7660,1								1282,7				54,3	13499,0
3,25%	30,02%	58,97%								0,35%				0,40%	100,00%

260

Англы межотраслевого применения

4.1.

260

* Отличающийся параметр в группе

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

3.14. Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

ЗДАНИЯ КОНТОР										КС-1							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовые и бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные, шлакоблочные, бутовые										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия железобетонные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.13.000.0149										13050		Econom	Р/Б, на 10 м3 здания	66 856			
ruПЗ.13.000.0150										*от 3000 до 4000		Econom	Р/Б, на 10 м3 здания	61 072			
ruПЗ.13.000.0151										*от 4001 до 5000		Econom	Р/Б, на 10 м3 здания	40 642			
фундамент, подземная часть	цоколь	стены наружные, возможная отделка	стены внутренние, перегородки, межкомнатные	перекрытия и покрытия	проемы	внутренние лестничные площадки	проходы	лестня	внутренняя отделка	прочие конструктивные элементы	ооо-костяк, толстые плиты, раскаты, раскаты	отделочные материалы, штукатурка, облицовка	механика, железобетон, сварка	электротехника, сантехника, вентиляция	сводочные системы	прочие системы и сети, оборудование	значит в целом
5909,4 8,97%	18717,5 28,00%	3341,0 5,00%	5561,9 8,99%	2011,8 3,01%	8903,7 13,00%				5352,8 8,01%	8903,7 13,00%	2011,8 3,01%	2155,4 3,22%	1616,8 2,42%	1300,3 1,99%	251,4 0,38%	8665,0 100,00%	
5408,4 8,00%	17100,7 26,00%	3053,8 5,00%	5107,2 8,00%	1832,1 3,00%	7939,3 11,00%				4665,7 8,00%	7939,3 11,00%	1832,1 3,00%	1975,9 3,24%	1472,9 2,41%	1221,5 2,00%	215,5 0,35%	81072,0 100,00%	
4362,6 8,01%	13579,8 27,92%	2440,8 5,02%	4849,8 8,97%	1472,9 3,03%	6322,7 13,00%				3879,9 7,98%	6322,7 13,00%	1472,9 3,03%	1580,7 3,25%	1185,5 2,44%	909,9 1,99%	179,7 0,37%	48642,0 100,00%	

815

ЗДАНИЯ КОНТОР										КС-2							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовые и бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные, шлакоблочные, бутовые										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия деревянные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.13.000.0152										*от 100 до 150		Econom	Р/Б, на 1 м3 здания	12 486			
ruПЗ.13.000.0153										*от 200 до 400		Econom	Р/Б, на 1 м3 здания	11 284			
ruПЗ.13.000.0154										*от 401 до 1200		Econom	Р/Б, на 1 м3 здания	10 125			
фундамент, подземная часть	цоколь	стены наружные, возможная отделка	стены внутренние, перегородки, межкомнатные	перекрытия и покрытия	проемы	внутренние лестничные площадки	проходы	лестня	внутренняя отделка	прочие конструктивные элементы	ооо-костяк, толстые плиты, раскаты, раскаты	отделочные материалы, штукатурка, облицовка	механика, железобетон, сварка	электротехника, сантехника, вентиляция	сводочные системы	прочие системы и сети, оборудование	значит в целом
ruПЗ.13.000.0152	1621,0 12,98%	3494,7 27,98%	498,4 3,99%	996,7 7,98%	750,2 6,01%	1248,5 10,00%			876,1 7,02%	1502,3 12,02%	604,3 5,00%	351,5 2,81%	282,3 2,10%	209,8 1,68%	52,5 0,42%	12486,0 100,00%	
ruПЗ.13.000.0153	1483,8 12,97%	3158,2 27,98%	451,1 4,00%	902,3 8,00%	678,7 6,00%	1127,9 10,00%			792,1 7,02%	1353,4 11,99%	588,8 5,02%	320,0 2,84%	236,1 2,09%	188,9 1,67%	47,2 0,42%	11284,0 100,00%	
ruПЗ.13.000.0154	1316,7 13,00%	2833,3 27,98%	403,9 3,99%	807,9 7,98%	608,5 6,01%	1012,4 10,00%			708,2 6,99%	1217,0 12,02%	508,9 5,03%	286,5 2,87%	209,8 2,07%	187,9 1,66%	40,0 0,41%	10125,0 100,00%	

ЗДАНИЯ КОНТОР										КС-7							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия деревянные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.13.000.0155										от 250 до 350		Econom	Р/Б, на 1 м3 здания	8 839			
ruПЗ.13.000.0156										от 351 до 550		Econom	Р/Б, на 1 м3 здания	7 740			
фундаменты, подземная часть	цоколь	стены наружные, возможная отделка	стены внутренние, перегородки, межкомнатные	перекрытия и покрытия	проемы	внутренние лестничные площадки	проходы	лестня	внутренняя отделка	прочие конструктивные элементы	ООО-костяк, толстые плиты, раскаты, раскаты	отделочные материалы, штукатурка, облицовка	механика, железобетон, сварка	электротехника, сантехника, вентиляция	сводочные системы	прочие системы и сети, оборудование	значит в целом
616,07 6,99%	2650,71 29,99%	530,86 6,01%	1148,23 13,00%	796,29 9,01%	883,50 10,00%				530,86 6,01%	796,29 9,01%	883,50 10,00%	106,17 1,20%	70,63 0,80%	60,66 0,69%	18,68 0,21%	8839,00 100,00%	
542,23 7,01%	2321,45 29,99%	466,40 6,03%	1004,84 12,98%	697,70 9,01%	773,53 9,99%				466,40 6,03%	697,70 9,01%	773,53 9,99%	91,00 1,18%	68,26 0,88%	53,09 0,69%	15,17 0,20%	7740,00 100,00%	

3.14.

RIGEL

ruПЗ.13.000.0001

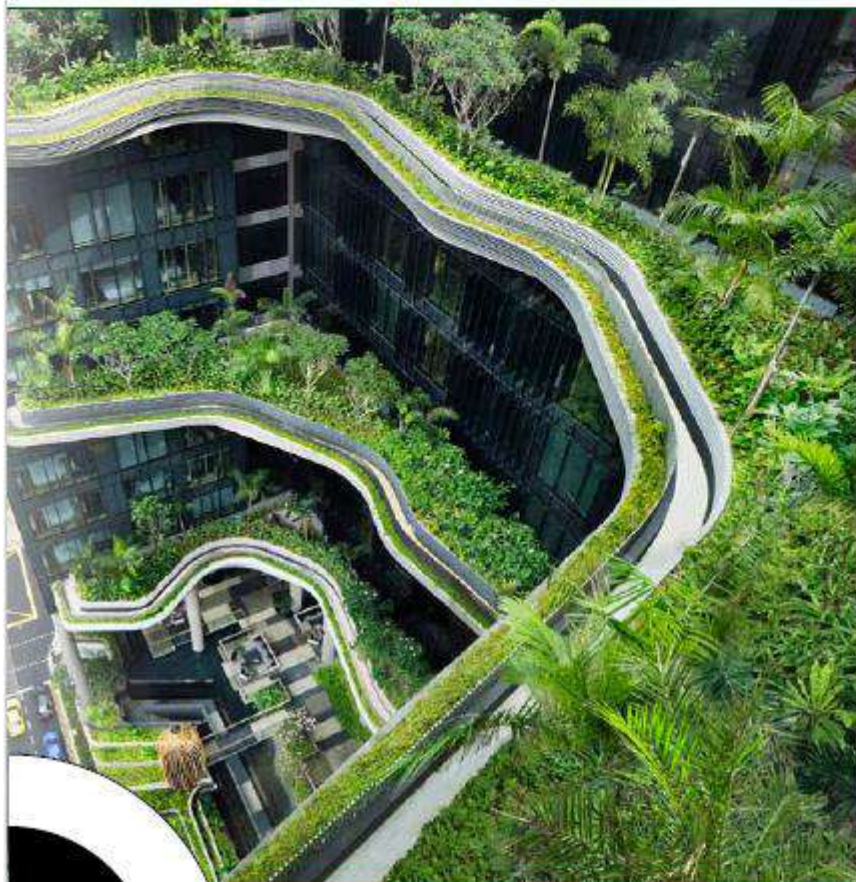
Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки принимать только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

815

* Отличающийся параметр в группе

КО-ИНВЕСТ®



укрупненные
показатели
стоимости
строительства

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ

для условий строительства
в Московской области, Россия

2020

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ СТРОЕНИЯ

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

ПОЖАРНЫЕ ПОСТЫ

ПОЖАРНЫЕ ПОСТЫ ДЕРЕВЯННЫЕ										Этажность: 1		КС-7							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные / вагонно - обшивные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные КРОВЛЯ - Сплошная обрешетка из досок / рулонное двухслойное покрытие ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / деревянные									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruB3.02.008.0001										до 200		Бюджет	Руб. на 10 м3	57 365					
индекс показателя	КАСС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ КОМНАТ ПОДПОЛ ПОДПОЛ САУНА МАН	СТЕНЫ ВНУТРЕН НИЕ ПОЛ ПОДПОЛ САУНА МАН	ПОЛ ПОДПОЛ ПОДПОЛ	ПЕРЕКР	ВНЕШНИ Е СТЕНЫ ОБОИ	ПЛОЩ	ПОЛ	ВН ТРАПЕЗ ОБОИ	ПЕРЕК СТЕНЫ ОБОИ	ОД. ВОССТ ПОЛЫ СТЕНЫ ОБОИ	СТЕНЫ ВНУТ РЕННИЕ КОМНАТ ПОДПОЛ ПОДПОЛ	КРОВЛЯ ОБОИ И САУНА МАН	ОБОИ ОБОИ И САУНА МАН	ОБОИ ОБОИ И САУНА МАН	ОБОИ ОБОИ И САУНА МАН	ОБОИ ОБОИ И САУНА МАН	ОБОИ ОБОИ И САУНА МАН	ОБОИ ОБОИ И САУНА МАН
ruB3.02.008.0001	1000.3	14021.0	1721.6	5164.7	8627.8	7481.2	2265.3	1147.7	573.8			2265.3	1147.7	573.8	573.8				5738.0
	10,00%	25,00%	3,00%	8,00%	15,00%	13,00%	4,00%	2,00%	1,00%			4,00%	2,00%	1,00%	1,00%				100,00%

ПРАЧЕ ЧНЫЕ

ПРИМЕЧАНИЯ				Этажность: 1	КС-1	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruB3.02.009.0001		до 1000		Простая	Руб. на 10 м3	75 268
ruB3.02.009.0002		до 1000		Средняя	Руб. на 10 м3	53 826

ПРОХОДНЫЕ, КПП

КОНТРОЛЬНО - ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ													Этажность: 1		КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Карпачные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные						КРОВЛЯ - Два слоя рулонные ПОЛЫ - Бетонные / деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruB3.02.010.0001 ПРОХОДНЫЕ / КПП						до 100		Бюджет	Руб. на 1 м3	10 495					
ruB3.02.010.0002						до 500		Бюджет	Руб. на 1 м3	9 126					
индекс подземная часть	характеристики	стен внутренних	стен внутренних	перекрытия и покрытия	кровля	внутренняя отделка	полы	отделка наружная	отделка внутренняя	отделка внутренняя	отделка внутренняя	отделка внутренняя	отделка внутренняя	отделка внутренняя	
ruB3.02.010.0001	944.5 8.00%	1364.3 13.00%	418.8 4.00%	1259.3 12.00%	839.8 8.00%	2834.2 27.00%	829.7 8.00%	209.9 2.00%	839.8 8.00%	214.8 3.00%	214.8 3.00%	418.8 4.00%	104.8 1.00%	10495.0 100.00%	
ruB3.02.010.0002	851.30 8.00%	1186.33 13.00%	365.02 4.00%	1085.07 12.00%	736.03 8.00%	2464.41 27.00%	547.53 8.00%	162.46 2.00%	736.03 8.00%	273.76 3.00%	273.76 3.00%	365.02 4.00%	91.25 1.00%	9126.00 100.00%	

Элементы зданий и благоустройства территории

3.



Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

77

* Отличающийся параметр в группе

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ
О РАЗВИТИИ РЫНКА
ПРОИЗВОДСТВЕННО-
СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПЕРМИ
—
ЗА 4-Й КВАРТАЛ 2024 ГОДА



Исполнитель: ООО "АЦ "КД-консалтинг"

УРОВЕНЬ I (Макроэкономический)

Таблица 2.1

Изменение макроэкономических факторов
и их влияние на цены недвижимости (4-й квартал 2024 г.)

*Сила – максимальная оценка степени влияния того или иного фактора на цены (3 – сильное, 2 – умеренное, 1 – незначительное); можно заключить в зависимости от скорости развития рынка недвижимости.

Факторы	Данные индикаторов (таблица)	Текущий тренд индикатора (нарастающий, падающий, боковой)	Влияние на изменение тренда (отрицательное, положительное, не явное)	Сила*																																																																		
Цены на нефть	<p>Источники: OPEC, IEA</p>  <p>Цены на нефть продолжили расти в 4-м квартале 2024 г. 14,54 \$/баррель, в сентябре 2024 г. 75,77 \$/баррель, в декабре 2023 г. 77,84 \$/баррель. Рост в 4-й квартал составил 4%, а за весь период – 5,7%.</p> <p>Важные факторы роста: ослабление позиций нефтяной индустрии в Китае; прекращение экспорта из России; сокращение добычи в США.</p>	Растущий и ускоряющийся в долгосрочной перспективе	Отрицательное и не явное. Монополия на экспорт нефти из России, а также другие факторы способствуют росту цен на нефть, что в свою очередь приводит к росту цен на недвижимость, так как нефть является важным фактором для экономики.	2																																																																		
Объемы выпуска автомобилей	<p>Источники: ЦАИ Росстат, rosstat.gov.ru</p> <p>В 4-м квартале 2024 года Россия продемонстрировала прирост по числу продаж с начала и финансового года в размере 7779,22 млн автомобилей США. Также снизилась в России в среднем за квартал 11812,00 млн долларов США с 1494 в 2024 год, достигнув рекордного максимума 7044,1, млн долларов США во 2-м квартале 2022 года в рекордные значения 4779,81 млн долларов США в 4-м квартале 2024 года.</p> <table><thead><tr><th>Показатель</th><th>2024 г.</th><th>2023 г.</th><th>2022 г.</th><th>2021 г.</th><th>2020 г.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr><tr><td>Автомобили</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td><td>11812,00</td></tr></tbody></table>	Показатель	2024 г.	2023 г.	2022 г.	2021 г.	2020 г.	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	Рост объема выпуска автомобилей в 4-м квартале 2024 года, что способствует росту цен на недвижимость.	В 4-м квартале 2024 года объем выпуска автомобилей в России вырос, что способствует росту цен на недвижимость.	2
Показатель	2024 г.	2023 г.	2022 г.	2021 г.	2020 г.																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	
Автомобили	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00	11812,00																																																																	

© ООО «КАП» 2024. Все права защищены. 2024 г.
110000, Пермь, ул. Строителей, 120, офис 18, тел +7 (343) 201-75-80
kap@kap.ru

Изменение курса валют	<p>Источники: ЦБ РФ, cbr.ru</p> <p>В конце 4-го квартала, на 30.12.2024 курс рубля по отношению к доллару составил 85,1797 руб. за 1 доллар, что на 0,7% выше, чем в конце 3-го квартала (83,09124) руб. за доллар по отношению к доллару на 0,7%, а в целом на 2,4%. Годовой прирост (по отношению к концу 2023 года) составил 13,1% по отношению к доллару и на 7,5% по отношению к евро.</p>	Рост курса рубля к доллару и евро в 4-м квартале 2024 года, что способствует росту цен на недвижимость.	Для снижения спроса на объекты недвижимости в области ипотеки	3
Ключевая ставка	<p>На 30.12.2024 ключевая ставка составила 21% с 18.10.2024 г. по 20.10.2023 г. по решению на уровне 21%.</p>	Растущий	Отрицательное, так как рост ключевой ставки приводит к снижению спроса на объекты недвижимости.	3
Инфляция	<p>Источники: Росстат, rosstat.gov.ru</p> <p>Официальный уровень инфляции по итогам 2024 года составил 9,31%. По итогам 2023 года инфляция в России составила 7,42 процента, что является рекордом за последние 10 лет. В 4-м квартале 2024 года инфляция в России составила 4,4, что является рекордом за последние 10 лет. В 4-м квартале 2024 года инфляция в России составила 4,4, что является рекордом за последние 10 лет.</p>	Растущий и ускоряющийся в долгосрочной перспективе	Отрицательное, так как рост инфляции приводит к снижению спроса на объекты недвижимости.	2
ВВП	<p>Источники: Росстат, rosstat.gov.ru</p> <p>По предварительным данным, ВВП России за 4-й квартал 2024 года составил 1,4 трлн руб. В 4-м квартале 2024 года ВВП России составил 1,4 трлн руб. В 4-м квартале 2024 года ВВП России составил 1,4 трлн руб.</p>	Растущий	Отрицательное, так как рост ВВП приводит к снижению спроса на объекты недвижимости.	2
Инвестиции в основной капитал	<p>Источники: Росстат, rosstat.gov.ru</p> <p>В 4-м квартале 2024 года инвестиции в основной капитал в России составили 1,4 трлн руб. В 4-м квартале 2024 года инвестиции в основной капитал в России составили 1,4 трлн руб.</p>	Растущий и ускоряющийся в долгосрочной перспективе	Отрицательное, так как рост инвестиций приводит к снижению спроса на объекты недвижимости.	2
Налоги промышленного производства	<p>Источники: Росстат, rosstat.gov.ru</p> <p>В 4-м квартале 2024 года налоги промышленного производства в России составили 1,4 трлн руб. В 4-м квартале 2024 года налоги промышленного производства в России составили 1,4 трлн руб.</p>	Растущий и ускоряющийся в долгосрочной перспективе	Отрицательное, так как рост налогов приводит к снижению спроса на объекты недвижимости.	3
Уровень доходов населения	<p>Источники: Росстат, rosstat.gov.ru</p> <p>В 4-м квартале 2024 года уровень доходов населения в России составил 1,4 трлн руб. В 4-м квартале 2024 года уровень доходов населения в России составил 1,4 трлн руб.</p>	Растущий и ускоряющийся в долгосрочной перспективе	Отрицательное, так как рост доходов приводит к снижению спроса на объекты недвижимости.	3
Ипотечный кредит	<p>Источники: ЦБ РФ, cbr.ru</p> <p>В 4-м квартале 2024 года ипотечный кредит в России составил 1,4 трлн руб. В 4-м квартале 2024 года ипотечный кредит в России составил 1,4 трлн руб.</p>	Растущий и ускоряющийся в долгосрочной перспективе	Отрицательное, так как рост ипотечного кредита приводит к снижению спроса на объекты недвижимости.	3

© ООО «КАП» 2024. Все права защищены. 2024 г.
110000, Пермь, ул. Строителей, 120, офис 18, тел +7 (343) 201-75-80
kap@kap.ru

[illegible]

© ООО «АИ.МД» зарегистрировано в ИФНС
ИНН/КПП: Пермь/ст. Сидимовская-33А, адрес: И. пер. №7 (ИЗД. 01), 590000
440418-0000

[illegible]

► Вызвал по микроэкономическому блоку факторов

Homepage: www.kommersant.ru

Указаний 2024 год надел немалым потенциалом быстрого роста российской экономики, подогреваемого, с одной стороны, дефицитом труда и предложения товаров, с другой — увеличением бюджетных субсидий и вливаний в обрабатывающие производства и социальные выплаты отдельным категориям населения. Это стимулирует частное потребление и выпуск в отдельных секторах, поддерживая рост ВВП выше его потенциального устойчивого уровня. Впрочем, так в 2025–2026 году рост экономики может вернуться к предыдущему состоянию на уровне 1,5%.

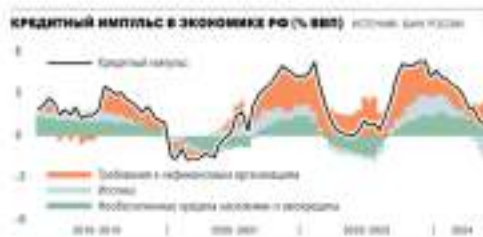
Основной вклад в мировой рост ВВП текущего года был реализован в сфере торговли. Именно тогда со стороны производства (приложения) был достигнут быстрый рост за счет способности производства, различных торговых, производственных и в меньшей степени сырьевых компаний. Однако в течение квартала 2024 года структура производства ВВП заметно изменилась. Помимо традиционных драйверов — промышленности и сферы услуг, существенно рост сыграл сектор (в особенности государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальные обеспечения) — он обеспечил 0,8 процентного пункта на 3,7% годового роста ВВП, согласно [Roughly](#).

«Целим повысить адаптивность российской экономики к новым условиям: структура роста (потребительски ориентированная) устойчива, — заключают в ЦМАКТИ, характеризуюсь низким уровнем труда как «интенсификации»».

Конкретный стимул для энтузиазма к концу года, по оценкам Банка России, заметно ослаб (см. график ниже). Впрочем, опросы продолжатся

Институты макроэкономического прогнозирования (ИМП) РАН полагают, что ставка — не главный рычаг для инвестиций и роста компаний — является более значимым стимулом доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, непредсказуемость экономической ситуации и дефицит кадров. В ИМП РАН фиксируют, что бизнес начинает адаптироваться к дефициту кадров и дорогому труду в первую очередь за счет **неформальных** мероприятий, связанных с организацией производства. Но постепенно начать вытеснение с рынка труда это не сможет: рост производительности будет приводить к постоянному переоборудованию, а значит, к росту постоянного спроса и в конечном счете — к увеличению спроса на трудные ресурсы.

[illegible]



Источники: [23, 24]

2024 год стал годом значительных изменений для экономики России, особенно в отношении ключевой ставки, цен на продукты, инфляционных и условий на рынке. Экономика пережила ряд потрясений, которые оказали глубокое влияние на ее развитие. Конфликт на Украине, продолжение санкций и обвал неустойчиво выросли серьезные проблемы у бизнеса и потребителей.

По мнению старшего научного сотрудника Института экономики и организации промышленного производства СО РАН Олега Билимеева, Центробанк предпринимал попытки сдержать рост инфляции, но в конце года понял, что пока не стоит идти на конфликт с корпоративным сектором, и оставил ключевую ставку на прежнем уровне. Что было плохо, так это сокращение объемов строительства и инвестиций.

Спросительство — мультипликаторный индикатор, который показывает, будет ли жить экономика. Индикатор — основа, которая показывает долгосрочный экономический рост и его динамику. По мнению Олега Билимеева в 2025 году экономика будет постепенно оживать. Темпы роста будут замедляться, что приведет к снижению спроса, за ним последуют спады на рынках услуг, автомобилей и недвижимости. В реальном секторе также ожидается спад, вызванный сокращением государственного и частного капиталов.

IBC Real Estate² сформировала предварительные итоги рынка инвестиций в коммерческую недвижимость РФ.

- Объем инвестиций в недвижимость установил исторический рекорд, превысив 1 трлн руб. По итогам 2023 года объем инвестиций в недвижимость имеет совокупный до 500-600 млрд руб.
- Высокая активность конечных пользователей наблюдается во всех сегментах, особенно в офисов.
- Приобретение объектов в состав активов ЗПИФ продолжает набирать популярность.
- В итоге распределение инвестиций по сегментам зафиксировано между офисовой / жилой / складской / торговой / МФК / гостиничной как 36,2% / 30,9% / 19,3% / 5,7% / 5,0% / 3,9%.

² https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/572/cilbpanczl1nckvcm9td/cvz3q7w7mf/IBC-Real-Estate_Rusnak-kommanbuker-investitsiya-2024_2025.pdf

Копии документов оценщика и исполнителя

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Negorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключившей договоры на проведение оценки № 922/2705398958

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, и соответствия с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса: 29 октября 2024г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Капитал-Оценка» Юридический адрес: 614000 г. Пермь, ул. Монастырская, д.61, офис 501. Почтовый адрес: 614000 г. Пермь, ул. Монастырская, д.61, офис 501. ОГРН: 1045904494090 ИНН: 5904107003 E-mail: kapitalocenka@mail.ru тел. 8(342)217-93-33 p/c 40702810307240000832 Нижегородский Филиал АО «Роснефть» г. Нижний Новгород БИК_042202876
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2024г. по 24 часа 00 минут 12.11.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2024года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), вытекающих следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.900 (Двадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2705398958 от 29 октября 2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Богданович Нана Евстафьевна
	Код 139199

Экземпляр Полиса страхования вручен. С указанием
Правил страхования Страхователем и Страховщиком.

Страхователь

М.П. «Капитал-оценка»

Страховщик

М.П. «Роснефть»

По Договору страхования №922/2705398958 139199 от 29.10.2024г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2752045921

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «29» января 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<p>Ларин Павел Андреевич</p> <p>Адрес по месту регистрации: Пермский край, г.Пермь, ул.Энгельса, д.27, кв.586</p> <p>Дата рождения: 16.11.1994 г.</p> <p>Паспорт: №5714 264571, выдан: 10.12.2014 г. Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не гор. Перми</p> <p>Член СРО «Деловой Союз Оценщиков»</p> <p>тел. 8-919-49-65-160</p>
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.02.2025 г. по 24 часа 00 минут 03.02.2026 г.
2. Объект страхования:	<p>2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам</p> <p>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 04 февраля 2025 года.</p>
3. Страховой случай:	<p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.</p> <p>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.</p>
4. Страховая сумма:	5 000.000 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	<p>- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика</p> <p>- Договор страхования ответственности оценщика №922/2752045921 от 29 января 2025 г.</p> <p>- Правила страхования.</p>
Представитель страховщика: Богданович Нина Евстафьевна	
Код 139199	

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.  **П.А.Ларин**









КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035561-1

« 22 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ларину Павлу Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » декабря 20 23 г. № 328

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » декабря 20 26 г.

на основании приказа № 10 от 11.01.2023