

ИП Лопухов В.В

Свидетельство Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020г.

Регистрационный № 007599 от 23.09.2011г.

Полис страхования ответственности оценщиков

№ 433-154476/24/0325R/776/00003/24-007599

ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.01.2025 по 30.06.2026г.

Страховая Сумма 300000(триста тысяч) рублей.

✉ 347350 Ростовская обл., ст. Романовская, ул. Степана Разина 14
тел +7 (928) 184-36-26; E-mail: vlad393@yandex.ru



Утверждаю

ИП

М.П.

Лопухов Владислав Васильевич

08 июля 2025г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 427-25

Вид стоимости - **Рыночная стоимость.**

Объект оценки - **право пользования зданием склада, назначение: нежилое здание, площадью 538,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0020101:1083.**

Место осмотра - **Ростовская область, р-н. Дубовский, х. Семичный, ул. Первомайская, д. 25.**

Дата оценки: **08.07.2025г.**

Заказчик: Администрация Семичанского сельского поселения

Исполнитель: ИП Лопухов Владислав Васильевич

Специалист-оценщик: Лопухов Владислав Васильевич

Оглавление

Основные факты и выводы.....	3
Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	3
Задание на оценку.....	4
Допущения, на которых должна основываться оценка.....	5
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
Дополнительный допущения, на которых должна основываться оценка.....	8
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	8
Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
Информация о привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах.....	10
Заявление о соответствии (сертификат стоимости).....	11
Описание объекта оценки.....	12
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
Анализ наиболее эффективного использования.....	17
Анализ рынка недвижимости.....	18
Анализ влияния общей обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта.....	18
Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ситуации в российской экономике. Апрель 2025 года.....	18
Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ценовой ситуации 25 июня 2025 года.....	21
Итоги социально-экономического развития Ростовской области в 2025 году.....	23
Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Ростовской области: июль 2025г.....	26
Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений из сопоставимого сегмента.....	30
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	30
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	32
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	33
Затратный подход.....	33
Применение затратного подхода.....	33
Сравнительный подход.....	37
Применение сравнительного подхода.....	37
Доходный подход.....	38
Применение доходного подхода.....	38
Расчет арендной платы доходным подходом.....	38
Согласование итоговой стоимости.....	40
Описание процедуры согласования результатов оценки (итоговой стоимости).....	40
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость.....	41
Список использованных стандартов оценки (применяемые стандарты оценки) и других источников.....	41
Глоссарий.....	42
Приложения.....	47
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	47
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.....	47
Документы технической инвентаризации.....	48
Заключения экспертиз.....	61
Другие документы по объекту оценки (при наличии).....	61
Копии материалов и распечаток, используемых в отчете.....	61

Основные факты и выводы

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор от 08.07.2025г. заключенный в простой письменной форме и включающий Задание на оценку.

Собрана и проанализирована информация, необходимая для проведения оценки.

Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки): право пользования зданием склада, назначение: нежилое здание, площадью 538,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0020101:1083, расположенное по адресу: Ростовская область, р-н. Дубовский, х. Семичный, ул. Первомайская, д. 25.

Дата определения стоимости (проведения оценки; дата оценки): 08.07.2025г.

Полный список использованных стандартов оценки указан в Задании на оценку, приведен на с.41 настоящего Отчета. Их использование обосновано при проведении настоящей оценки указанной в них обязательностью применения.

Цель и задачи проведения оценки - Рыночная стоимость для сдачи в аренду.

Балансовая стоимость объекта оценки (уместно только для объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата): Определение наиболее вероятной цены спроса на открытом рынке в условиях публичной оферты при оплате без рассрочки платежа (исключительно).

Применены подходы к оценке, включая выбранные методы оценки, и осуществлены необходимые расчеты. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

При применении затратного подхода	0руб.
При применении сравнительного подхода	0руб.
При применении доходного подхода	30000руб.

Результат согласования оценки, (итоговая величина стоимости - право пользования на условиях аренды без учета НДС 20%):

30000 руб (тридцать тысяч рублей) в год.

По итогам проведения оценки 08.07.2025г. составлен настоящий отчет об оценке № 427-25, в соответствии с требованиями к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции и Федеральными стандартами оценки [2, п.28].

Оценщик



Лопухов Владислав Васильевич

Задание на оценку

Договор на оценку заключен в простой письменной форме в соответствии [1, ст.10]. Задание на оценку объектов недвижимости является неотъемлемой частью договора (муниципального контракта) на проведение оценки и удовлетворяет требованиям [2, п.21; 5, п.8; 1, ст.10].

Данные задания на оценку, полностью использованные при составлении настоящего Отчета об оценке приведены ниже.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)) - описание объекта объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию:

Право пользования зданием склада, назначение: нежилое здание, площадь 538,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0020101:1083, расположенное по адресу: Ростовская область, р-н. Дубовский, х. Семичный, ул. Первомайская, д. 25.

Имущественные права на объект оценки: Право собственности.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право пользования на условиях аренды.

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (при наличии): установлены.

Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки): Рыночная стоимость.

Цель и задачи оценки: Рыночная стоимость для сдачи в аренду.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение наиболее вероятной цены спроса на открытом рынке в условиях публичной оферты при оплате без рассрочки платежа.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Определение наиболее вероятной цены спроса на открытом рынке в условиях публичной оферты при оплате без рассрочки платежа (исключительно).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 08.07.2025г.

Срок проведения оценки: Десять рабочих дней с даты, следующей за датой заключения контракта.

При проведении оценки должны быть использованы стандарты оценочной деятельности:

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI) утверждены приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200-Н. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г. - ФСО № 11 «Оценка стоимости...

утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.; Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», СПОД РОО 2022. <http://sroroo.ru/evaluators/material2022/>. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее — РОО) от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

Собственник объекта оценки: Администрация Семичанского сельского поселения.

Допущения, на которых должна основываться оценка

Под допущением здесь понимается предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. Факты, озвученные в ходе пояснений со слов заказчика, относятся к допущениям, а правильность их трактовки подтверждается до передачи отчета Заказчику фактом принятия отчета Заказчиком.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики изложены в документации, представляемой Заказчиком оценщику и приводимые в обязательном Приложении к Отчету (с.41):

Свидетельство о государственной регистрации права от 03.08.2011г.

Акт обследования здания от 29.01.2019г.

Технический паспорт от 17.05.2011г..

Дата ознакомления (дата осмотра объекта оценки): осмотр не производится, фотоматериал предоставлен Заказчиком.

Достоверность представленных данных в рамках Допущений полностью возлагается на Заказчика.

Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

Если не обнаружится документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта, то оценка должна быть проведена исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

Объект недвижимости, оценивается в составе комплекса объектов недвижимости. Данный факт влияет на анализ наиболее эффективного использования.

Балансовая стоимость объекта оценки (уместно для объекта оценки,

Рыночная стоимость оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Заказчик уведомлен и подтверждает, что:

объект оценки относится к объектам гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте [2, п.3];

оценщик имеет право использовать персональные данные Заказчика для целей оценки;

в отношении третьих лиц, интересы которых затрагивает проведение оценки, Заказчиком получены разрешения на использование персональных данных для целей оценки.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в двух экземплярах. Первый экземпляр передается Заказчику, второй помещается в архив оценщика. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку (Лопухов Владислав Васильевич), а также скреплен личной печатью оценщика, - ИП Лопухов Владислав Васильевич.

Ответственность за заверение в установленном порядке документов (в двух экземплярах) предоставленных уполномоченным на то лицом Заказчика возлагается на Заказчика; к отчету прикладываются копии документов. Отчет об оценке не может быть принят заказчиком и использован до надлежащего заверения представленных документов.

Оценщик имеет право:

применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки, а именно - использовать методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке должно быть приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;

получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;

запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в

отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями ФСО N 7, и ФСО I-VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных должны быть указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Отчет об оценке составляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Отчет об оценке должен содержать сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Для проведения оценки не предусмотрены специальные формы отчетов.

Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не

Материалы, передаваемые Оценщиком Заказчику, считаются Отчетом об оценке только в полном виде со всеми Приложениями, с неповрежденными нитями прошива тома.

Оценщик, заключивший договор с заказчиком оценки (оценщик-контрактор и физические лица – исполнители услуг по оценке (специалисты-оценщики), имеющие трудовые отношения с оценщиком-контрактором, в целях настоящего отчета в совокупности упоминаются как «Оценщик». Для уточнения конкретных лиц применяются обозначения «оценщик-контрактор» и «специалист-оценщик».

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат специалисту Оценщику, подтверждаются оценщиком-контрактором и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета. Заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением впоследствии используемых терминов. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов. Заверенная копия Отчета об оценке недействительна. При обнаружении вновь открытых обстоятельств, которые могут изменить содержание Отчета об оценке, Отчет об оценке подлежит отзыву. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни Третьи лица не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку, неотъемлемой частью которого является Задание на оценку.

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Оценщик в ходе оценки полностью использовал допущения, указанные на с.7-

Дополнительный допущения, на которых должна основываться оценка

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки [5, п.24], но оценщик не воспользовался этим правом, т.к. существенных особенностей после получения Задания на оценку не выявлено.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

От Заказчика оценки (Администрация Семичанского сельского поселения) получены следующие данные:

Свидетельство о государственной регистрации права от 03.08.2011г.

Акт обследования здания от 29.01.2019г.

Технический паспорт от 17.05.2011г..

Эти данные составляют перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки и об оценщике приведены ниже.

Таблица 1. Сведения об исполнителе, который заключает договор на оказание оценочных услуг.

Показатель		Значение
Исполнитель	Организационно-правовая форма и полное наименование	Индивидуальный предприниматель Лопухов Владислав Васильевич
	ОГРН	318619600091218
	ИНН / КПП	610700132904
	Дата присвоения ОГРН	16.05.2018г.
	Место нахождения	347350, Ростовская область, Волгодонской район, ст. Романовская, ул Степана Разина, 14, Тел/факс +7, 928-184-36-26 e-mail: vlad393@yandex.ru

Таблица 2. Сведения об исполнителе-специалисте, непосредственно производящем оценку.

Фамилия, Имя, Отчество	Лопухов Владислав Васильевич
Местонахождение оценщика	347350, Ростовская область, Волгодонской район, ст. Романовская, ул Степана Разина, 14
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020г. Регистрационный № 007599 от 23.09.2011г
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Институт профессиональной переподготовки, ПП-I № 596283 от 30.05.2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков 433-154476/24/0325R/776/00003/24-007599 . ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.01.2025 по 30.06.2026г. Страховая Сумма 300000(триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№040571-1 от 04 июля 2024 г. Направление – «оценка недвижимости» №040622-2 от 04 июля 2024 г. Направление – «оценка движимого имущества» №040638-3 от 04 июля 2024 г. Направление –

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Показатель		Значение
Заказчик 1 - юридическое лицо	Организационно-правовая форма	Бюджетное учреждение
	Полное наименование	Администрация Семичанского сельского поселения
	ОГРН	1056108006921
	Дата присвоения ОГРН	от 18 ноября 2005 г.
	Место нахождения	347400, Ростовская область, Дубовский район, хутор Семичный, улица Ленина, 14

Полученные данные могут быть использованы только для целей оценки.

Информация о привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Иные специалисты и организации для проведения оценки объекта оценки не привлекались.

Заявление о соответствии (сертификат стоимости)

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений [4, п.4].

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов [4, п.5]:

в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена;

содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке);

содержание отчета об оценке не допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Оценка произведена в соответствии с указанными в Задании на оценку Стандартами оценки.

Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик



Лопухов Владислав Васильевич
08.07.2025г.

Описание объекта оценки

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик (Лопухов Владислав Васильевич) не проводил осмотр объекта оценки соответствия с Заданием на оценку

Обнаруженное при осмотре использование объекта оценки (на дату оценки 08.07.2025г.) – Право пользования зданием склада, назначение: нежилое здание площадью 538,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0020101:1083, расположенное по адресу: Ростовская область, р-н. Дубовский, х. Семичный, ул. Первомайская, д. 25

Здание расположено на земельном участке: Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: объекты коммунального складского назначения, площадь уточненная: 976 кв. м. Кадастровый номер: 61:09:0020101:1945.

Предполагаемое использование объекта оценки на дату оценки – использование по назначению.

Месторасположение на кадастровой карте:



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

Свидетельство о государственной регистрации права от 03.08.2011г.

Акт обследования здания от 29.01.2019г.

Технический паспорт от 17.05.2011г..

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование 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.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, - встроенных жилых и нежилых помещений, - проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволил выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствовался результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования проведён по объёмно-планировочным и конструктивным решениям.

Наиболее эффективное использование определено с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Анализ выполняется без проведения вычислений, т.к. представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости соответствует его фактическому использованию.

Данное предположение использовано в дальнейших расчётах.

Анализ рынка недвижимости

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследовал рынок в его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения стоимости. Ниже приведен анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки [2, п. 10]. Поэтому при проведении оценки использованы данные о событиях, произошедших до даты оценки. Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности [5, п. 11].

Анализ влияния общей обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ситуации в российской экономике. Апрель 2025 года.

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырех месяцев 2025 года составило +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,4% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счет улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике. Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре динамики промышленного производства. Апрель 2025 года».

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (в полном кругу организаций). Общий объем инвестиций составил практически 5,9 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года). 3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.). Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.). 3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутренний обрабатывающий сектор в целом фронтальный. Наибольший вклад в

производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г). В непромышленном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г. Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г. Платные услуги населению в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г. Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы. В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах). За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. – апр.25	апр. 25	I кв. 25	мар.25	фев. 25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	1,5	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,6	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,2	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,7	2,3	2,8	2,0	2,1	4,4	6,9	4,9	5,8	7,6	9,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	1,6	-0,7	-0,4	-2,9	1,2	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	2,4	2,4	-1,5	4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	10,2/ 9,7 ¹	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. – апр. 25	апр. 25	I кв. 25	мар.25	фев. 25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года			3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей			92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года			13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года			7,1				8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года			8,4				7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	21,0	-21,9	-19,8	16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ценовой ситуации 25 июня 2025 года.

На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н. На продовольственные товары умеренный рост цен на 0,06% н/н. Ускорилося удешевление плодоовощной продукции (до -0,26% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,02% н/н. В секторе наблюдаемых услуг темпы роста цен снизились до 0,04% н/н.

Потребительская инфляция с 17 по 23 июня

1. На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров умеренный рост цен на 0,06% н/н. Удешевление плодоовощной продукции ускорилося (до -0,3% н/н). Увеличились темпы снижения цен на картофель (до -2,2% н/н), а также лук (до -1,5% н/н) и помидоры (до -2,1% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). Снизились темпы роста цен на свинину (до 0,1% н/н) и мясо кур (до 0,2% н/н). Цены на муку не изменились. Возобновилось снижение цен на макароны и крупы (-0,2% н/н), сохранилось – на масло сливочное (-0,3% н/н) и масло подсолнечное (-0,1% н/н), ускорилося – на сахар (до -0,4% н/н) и яйца (до -2,4% н/н). Цены на молоко и молочную продукцию изменились на 0,1% н/н, как и неделей ранее.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены продолжили снижаться (-0,02% н/н). Сохранилось снижение цен на одежду (-0,3% н/н), ускорилося – на электро- и бытовые приборы (до -1,1% н/н). Цены на новые легковые автомобили стабильны: как на импортные (0,0% н/н вторую неделю подряд), так и отечественные (0,0% шестую неделю подряд). Темпы роста цен на медикаменты и строительные материалы составили 0,2% н/н и 0,3% н/н соответственно. На бензин темпы роста цен составили 0,2% н/н, цены на дизельное топливо не изменились (0,0% н/н вторую неделю подряд).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 17 по 23 июня рост цен замедлился до 0,04% н/н. На отчетной неделе снизились цены на услуги гостиниц (-0,1% н/н), сохранилось снижение цен на услуги санаториев (-0,1% н/н). На бытовые услуги темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой динамика цен составила 0,2% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 17 по 23 июня на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,6% (+3,3% неделей ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подорожали на 1,5% г/г. На отчетной неделе возобновилось снижение стоимости соевых бобов (-1,4%) и соевого масла (-3,7%), когда как цены на кукурузу (-2,8%) и говядину (-0,2%) снижаются вторую неделю подряд. Продолжили расти цены на пшеницу в США (+0,5%) и во Франции (+2,1%), белый сахар (+0,5%), пальмовое масло (+0,3%) и свинину (+1,6%). Сахар-сырец подешевел (-0,2%) после незначительного роста неделей ранее.

6. На мировом рынке удобрений рост цен замедлился и составил 3,0% (+8,1% неделей ранее). Удобрения дорожают в связи с продолжающимся увеличением

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апрель 2025	апрель 2025	1 кв. 2025	март 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 2024	III кв. 2024	II кв. 2024	I кв. 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022
Экономическая активность																	
ВВП	1,5	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,6	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,2	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,7	2,3	2,8	2,0	2,1	4,4	6,9	4,9	5,8	7,6	9,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	1,6	-0,7	-0,4	-2,9	1,2	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	+	+	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	10,2/ 9,7	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апрель 2025	апрель 2025	1 кв. 2025	март 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 2024	III кв. 2024	II кв. 2024	I кв. 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей			92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года			13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года			7,1				8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года			8,4				7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	16,3	18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
 1 В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ценовой ситуации 25 июня 2025 года.

На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н. На продовольственные товары умеренный рост цен на 0,06% н/н. Ускорилося удешевление плодоовощной продукции (до -0,26% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,02% н/н. В секторе наблюдаемых услуг темпы роста цен снизились до 0,04% н/н.

Потребительская инфляция с 17 по 23 июня

1. На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров умеренный рост цен на 0,06% н/н. Удешевление плодоовощной продукции ускорилося (до -0,3% н/н). Увеличились темпы снижения цен на картофель (до -2,2% н/н), а также лук (до -1,5% н/н) и помидоры (до -2,1% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). Снизились темпы роста цен на свинину (до 0,1% н/н) и мясо кур (до 0,2% н/н). Цены на муку не изменились. Возобновилось снижение цен на макароны и крупы (-0,2% н/н), сохранилось – на масло сливочное (-0,3% н/н) и масло подсолнечное (-0,1% н/н), ускорилося – на сахар (до -0,4% н/н) и яйца (до -2,4% н/н). Цены на молоко и молочную продукцию изменились на 0,1% н/н, как и неделей ранее.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены продолжили снижаться (-0,02% н/н). Сохранилось снижение цен на одежду (-0,3% н/н), ускорилося – на электро- и бытовые приборы (до -1,1% н/н). Цены на новые легковые автомобили стабильны: как на импортные (0,0% н/н вторую неделю подряд), так и отечественные (0,0% шестую неделю подряд). Темпы роста цен на медикаменты и строительные материалы составили 0,2% н/н и 0,3% н/н соответственно. На бензин темпы роста цен составили 0,2% н/н, цены на дизельное топливо не изменились (0,0% н/н вторую неделю подряд).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 17 по 23 июня рост цен замедлился до 0,04% н/н. На отчетной неделе снизились цены на услуги гостиниц (-0,1% н/н), сохранилось снижение цен на услуги санаториев (-0,1% н/н). На бытовые услуги темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой динамика цен составила 0,2% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 17 по 23 июня на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,6% (+3,3% неделей ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подорожали на 1,5% г/г. На отчетной неделе возобновилось снижение стоимости соевых бобов (-1,4%) и соевого масла (-3,7%), когда как цены на кукурузу (-2,8%) и говядину (-0,2%) снижаются вторую неделю подряд. Продолжили расти цены на пшеницу в США (+0,5%) и во Франции (+2,1%), белый сахар (+0,5%), пальмовое масло (+0,3%) и свинину (+1,6%). Сахар-сырец подешевел (-0,2%) после незначительного роста неделей ранее.

6. На мировом рынке удобрений рост цен замедлился и составил 3,0% (+8,1% неделей ранее). Удобрения дорожают в связи с продолжающимся увеличением

подешевели (-1,4%). В годовом выражении в июне удобрения подорожали на 30,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,4% (-0,4% недель ранее) на фоне удорожания железной руды (+0,3%), металлолома (+0,9%) и металлопроката (+0,6%). Стоимость арматуры стабилизировалась после снижения недель ранее. В годовом выражении в июне цены на черные металлы сократились на 10,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,6% (-0,3% недель ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,7%). Цены на медь и никель сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в июне цветные металлы подешевели на 6,1% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 17 ПО 23 ИЮНЯ (РОССТАТ)

№	2025 год на 23 июня						2024 год
	д/з	с начала месяца	17 - 23 июня	10 - 16 июня	с начала года	май (м/м)	июнь (м/м)
Индекс потребительских цен	9,48	0,12	0,04	0,04	3,68	0,43	0,64
Продовольственные товары	12,08	0,11	0,06	0,06	4,58	0,26	0,63
- без плодоовощной продукции	11,32	0,24	0,09	0,08	4,67	0,60	0,43
- плодоовощная продукция	16,43	-1,34	-0,26	-0,20	3,33	-1,96	2,02
Непродовольственные товары	4,54	-0,04	-0,02	-0,05	0,58	-0,13	0,29
- без бензина	3,48	-0,11	-0,06	-0,07	0,21	-0,19	0,17
- бензин автомобильный	11,58	0,43	0,22	0,11	3,04	0,29	1,15
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	11,75	0,29	0,04	0,09	4,59	0,59	0,58
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	1,12	0,24		0,36	3,95	0,38	
Говядина	0,37	0,15		0,10	0,69	0,84	
Свинина	0,32	0,11		0,17	1,63	-0,35	
Баранина	-0,68	-0,02		-0,65	0,74	0,90	
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	0,60	0,19		0,14	0,83	1,13	
Крупа гречневая	0,15	0,20		0,13	-1,08	-0,67	
Мука	-0,13	0,04		-0,15	0,31	-0,01	
Рис	-0,52	-0,27		-0,19	-0,70	0,20	
Пшено	-0,79	-0,22		0,08	-0,09	0,31	
Прочие продовольственные товары							
Рыба	0,83	0,39		0,23	1,34	0,96	
Вормишель	0,78	0,04		0,51	-0,77	0,15	
Чай	0,41	0,43		0,16	-0,07	0,30	
Молоко	0,00	0,04		0,00	0,12	0,25	
Масло подсолнечное	-0,01	-0,05		-0,11	-0,16	0,58	
Соль	-0,09	0,04		0,13	0,59	0,11	
Масло сливочное	-0,72	-0,29		-0,27	-0,79	1,01	
Сахар	-1,05	-0,36		-0,32	0,07	1,56	
Яйца	-6,59	-2,36		-1,85	-6,00	-5,02	
Детское питание							
Консервы фруктово-ягодные	1,00	0,95		-0,06	-0,65	0,40	
Смеси сухие молочные	0,75	0,27		0,05	0,55	0,82	
Консервы овощные	0,37	0,11		0,30	0,61	0,79	
Консервы мясные	-0,10	-0,03		0,29	-0,93	0,67	
Плодоовощная продукция							
Морковь	10,05	3,25		2,40	18,07	6,26	
Яблоки	4,75	1,49		1,31	4,38	10,15	
Огурцы	1,47	2,80		1,44	-31,30	-7,71	
Картофель	-2,98	-2,23		-0,75	7,83	33,66	
Лук	-4,65	-1,51		-0,57	14,19	4,07	
Томаты	-7,43	-2,13		-1,68	-21,14	-13,31	
Капуста	-13,58	-3,20		-4,46	11,95	-10,06	
Отдельные непродовольственные товары							
Бензин	0,43	0,22		0,11	0,29	1,15	
Строительные материалы	0,40	0,25		0,18	0,15	1,01	
Медикаменты	0,27	0,21		0,11	0,74	0,62	
Автомобиль иностранный	0,10	0,00		0,00	0,28	0,33	
Автомобиль отечественный	0,00	0,00		0,00	0,22	0,16	
Отдельные услуги							
Туристические	0,42	-0,11		0,08	3,24	5,06	
Бытовые	0,32	0,09		0,10	0,86	0,50	
Регулируемые	0,23	0,03		0,09	0,20	0,22	

Итоги социально-экономического развития Ростовской области в 2025 году.

Информация об итогах социально-экономического развития Ростовской области в январе-марте 2025 года

Оборот организаций по итогам января-марта 2025 года составил 1 466,5 млрд рублей или 89,6% к уровню января-марта 2024 года. Положительная динамика наблюдается на предприятиях по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений; строительства; транспортировки и хранения; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; в области информации и связи; по операциям с недвижимым имуществом; деятельности профессиональной, научной и технической; образования; в области здравоохранения и социальных услуг; в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений и др. При этом снижение сложилось на предприятиях добывающего сектора; сельского хозяйства; обрабатывающих производств и торговли.

Индекс промышленного производства области по итогам января-марта 2025 года составил 100,1% по сравнению с январем-мартом 2024 года (в РФ – 101,1%).

Добыча полезных ископаемых в январе-марте 2025 года по сравнению с январем-мартом 2024 года снизилась на 6,5% (в РФ – снижение на 3,7%). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, на предприятиях добывающего сектора составил 8,5 млрд рублей.

По виду деятельности **«обрабатывающие производства»** объем производства в январе-марте 2025 года несколько снизился по сравнению с январем-мартом 2024 года – на 0,3% (в РФ – рост на 4,7%).

Предприятиями обрабатывающих производств в январе-марте 2025 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 353,1 млрд рублей, что составляет 79,5% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем-мартом 2024 года увеличен на предприятиях по восьми видам деятельности, на шести из них темпы роста составили от 105% и выше.

В машиностроительном секторе, где сформировано 21,8% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем-мартом 2024 года выросло производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 6,6% (в РФ – на 12,7%). Наряду с этим снижено производство электрического оборудования – на 10,5% (в РФ – рост на 0,6%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 12,2% (в РФ – снижение на 0,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 14,4% (в РФ – снижение на 9,5%), производство прочих транспортных средств и оборудования – на 1,4% (в РФ – на 25,0%).

Больше, чем в январе-марте 2024 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио и телевизионной аппаратуры; устройств для коммутации или защиты электрических цепей; комплектов электрической аппаратуры коммутации или защиты; светильников и осветительных устройств; оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей; культиваторов; тракторов для сельского хозяйства; комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств.

В январе-марте 2025 года по сравнению с январем-мартом 2024 года выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 4,2% (в РФ – на 18,2%), но снижено производство металлургической продукции – на 11,4% (в РФ – снижение на 2,8%).

Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 67,7 млрд рублей, что обеспечило 19,2% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-марте 2025 года по сравнению с январем-мартом 2024 года в Ростовской области значительно выросло производство напитков – на 8,0% (в РФ – снижение на 6,8%), производство одежды – в 2,2 раза (в РФ – снижение на 1,1%), производство кокса и нефтепродуктов – на 14,7% (в РФ – на уровне 2024 года), производство химических веществ и химических продуктов – на 32,6% (в РФ – на 3,6%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 6,4% (в РФ – на 16,8%).

Также выросло производство пищевых продуктов – на 0,7% (в РФ – снижение на 0,3%).

При этом снижено производство табачных изделий – на 2,5% (в РФ – рост на 4,6%), производство текстильных изделий – на 6,8% (в РФ – рост на 3,6%), производство кожи и изделий из кожи – на 13,9% (в РФ – снижение на 20,6%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – на 2,8% (в РФ – снижение на 1,1%), производство бумаги и бумажных изделий – на 8,8% (в РФ – снижение на 0,4%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – на 3,8% (в РФ – снижение на 2,9%), производство резиновых и пластмассовых изделий – на 0,3% (в РФ – снижение на 0,3%), производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 5,1% (в РФ – снижение на 5,8%), производство мебели – на 5,5% (в РФ – снижение на 1,2%), производство прочих готовых изделий – на 22,1% (в РФ – рост на 3,7%), ремонт и монтаж машин и оборудования – на 21,6% (в РФ – рост на 10,2%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января-марта 2025 года составил 101,9% к январю-марту 2024 года (в РФ – 96,1%).

Отмечается рост генерации электроэнергии на 6,6%. При этом снизилось производство и распределение газообразного топлива на 17,4% и производство пара и горячей воды на 2,9%. Отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 70,0 млрд рублей (в действующих ценах на 12,8% больше, чем за январь-март 2024 года).

и сформировано 15,8% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности **«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»** по итогам января-марта 2025 года составил 108,2% к уровню января-марта 2024 года (*в РФ – 99,9%*). Отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 12,9 млрд рублей и сформировано 2,9% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По итогам 2024 года по полному кругу организаций освоено 717,3 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 102,4% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года.

В январе-марте 2025 года хозяйствами всех категорий произведено **продукции сельского хозяйства** на 48,4 млрд рублей или 99,4% к уровню января-марта 2024 года. При этом произведено: мяса (в живом весе) – 88,5 тыс. тонн (*91,6% к уровню января-марта 2024 года*); молока – 177,6 тыс. тонн (*97,6%*); яиц – 326,6 млн штук (*76,8%*).

Объём работ, выполненных по виду деятельности **«Строительство»**, по итогам января-марта 2025 года составил 51,2 млрд рублей или на 2,8% больше, чем в январе-марте 2024 года (*по России – рост на 6,9%*). **Введено** в эксплуатацию 634,0 тыс. кв. метров жилья или 23,1% к плану.

Индекс потребительских цен в марте 2025 года к декабрю 2024 года составил 102,8%. Цены на *продовольственные товары* выросли на 4,5%, на *непродовольственные товары* – на 1,1%, на *услуги населению* – на 2,6%.

По итогам января-марта 2025 года **оборот розничной торговли** составил 500,0 млрд рублей, что на 5,7% больше, чем в январе-марте 2024 года (*по России – рост на 3,2%*), **оборот общественного питания** – 20,5 млрд рублей или 117,0% к уровню января-марта 2024 года (*по России – 107,1%*). **Объем платных услуг**, оказанных населению Ростовской области в январе-марте 2025 года, составил 113,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,6% больше, чем в соответствующем периоде 2024 года (*по России – рост на 2,4%*).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным в январе-феврале 2025 года составила 62 331,8 рублей, что на 15,7% больше, чем в январе-феврале 2024 года (*по России – рост на 15,7%*).

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в январе-феврале 2025 года составила 1 026,2 тыс. человек, снизившись по сравнению с уровнем января-февраля 2024 года на 0,1%.

По состоянию на 1 апреля 2025 года **численность зарегистрированных безработных** составила 5,7 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,3%, как и на 1 апреля 2024 года.

В ходе реализации мероприятий в январе-марте 2025 года трудоустроено 3 057 граждан.

На 01.04.2025 банк вакансий службы занятости содержал 37 685 вакансий, из них 65% – по рабочим профессиям.

По итогам января-февраля 2025 года крупными и средними организациями

Наибольшая часть прибыли сформирована предприятиями обрабатывающих производств (37,9%), торговли (18,9%), по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (14,9%) и сельского хозяйства (6,4%).

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-февраля 2025 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 33,5%.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 марта 2025 года составила 991,3 млрд рублей и сократилась за месяц на 2,7%. Просроченная задолженность за месяц выросла на 4,0% и составила 29,6 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 марта 2025 года сложилась в объеме 1 270,4 млрд рублей, за месяц выросла на 1,3%. Просроченная задолженность за месяц уменьшилась на 1,2% и составила 88,7 млрд рублей.

Источник: (<https://www.donland.ru/result-report/2564/>)

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Ростовской области: июль 2025г.

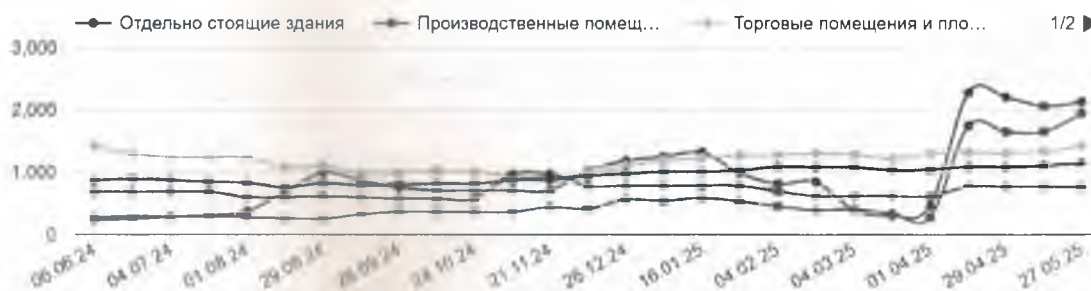
Источник: (<https://rostovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>)

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Ростовской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Рассчитываем по параметрам: Ростовская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²

Рассчитываем по параметрам: Ростовская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 27.05.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	2 131 руб.	+ 1 903 руб. За м ²	24 916 ... 20 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	1 949 руб.	+ 1 670 руб. За м ²	24 000 ... 32 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	1 425 руб.	+ 5 руб. За м ²	1 500 ... 2 800 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	763 руб.	+ 76 руб. За м ²	30 000 ... 150 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	1 139 руб.	+ 269 руб. За м ²	250 ... 1 700 000 руб. за объект

Скачать изображение графика Подробная таблица изменения цен Оценка цены квартир в СПб, Мск

Динамика средних цен										
Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
27 мая 2025	2130.9	+3%	1948.8	+15%	1424.6	+6.29%	762.6	-0.94%	1138.7	+3.09%
13 мая 2025	2067	-6.72%	1856.4	+0.31%	1335	+2.08%	769.8	+0%	1103.5	+1.74%
29 апреля 2025	2208	-3.67%	1651.3	-8.08%	1307.2	-1.19%	769.8	+0%	1084.3	-0.44%
15 апреля 2025	2287	+79.55%	1751.4	+84.06%	1322.8	+1.59%	769.8	+19.55%	1089.1	+4.21%
01 апреля 2025	467.8	+35.1%	279.2	-22.21%	1301.8	+6.25%	619.3	+0%	1043.2	+9.93%
18 марта 2025	303.6	-29.64%	341.2	-21.28%	1220.4	-5.45%	619.3	+0%	1033.5	-4.53%
04 марта 2025	393.6	-114.98%	413.8	+3.87%	1286.9	-1.27%	619.3	+0%	1080.3	-0.11%
18 февраля 2025	846.1	+3.81%	397.8	-14.83%	1303.3	+1.75%	619.3	-12.18%	1081.5	-0.8%
04 февраля 2025	813.9	-21.55%	457.2	-16.95%	1280.5	+0.73%	694.7	-12.88%	1050.2	
21 января 2025	989.3	-33.39%	534.7	-8.93%	1271.2	+3.3%	784.2	+0%	1030.8	+2.15%
16 января 2025	1319.6	+5.19%	587.8	+7.74%	1229.3	+3.19%	784.2	+0%	1008.6	+0.11%
09 января 2025	1251.05	+5.48%	542.3	-4.13%	1190.1	+7.48%	784.2	+0%	1007.5	+3.43%
26 декабря 2024	1182.5	+12.8%	564.7	+26.12%	1101.1	+11.49%	784.2	+0.43%	972.9	+3.1%
05 декабря 2024	1031.1	+31.28%	417.2	-6.42%	974.6	+5.32%	780.6	-23.76%	942.7	+5.87%
21 ноября 2024	708.6	+0%	444	+17.82%	922.8	-2.12%	966.3	+0%	887.4	+1.49%
07 ноября 2024	708.6	+0%	364.9	+0%	942.4	-6.52%	966.3	+40.36%	874.2	+6.47%
24 октября 2024	708.6	+0%	364.9	+0%	1003.8	-2.07%	576.3	+0%	817.6	-0.07%
10 октября 2024	708.6	-6.18%	364.9	+0%	1024.6	+3.86%	576.3	+0%	818.2	+2.73%
26 сентября 2024	752.4	-15.84%	364.9	+11.62%	985	+0.17%	576.3	-3.92%	795.9	+1.12%
12 сентября 2024	871.6	-13.68%	322.5	+21.52%	983.3	-11.63%	598.9	-3.02%	767	-4.23%
29 августа 2024	990.8	+31.15%	253.1	-2.69%	1097.7	+2.02%	617	+2.93%	820.3	+9.14%
15 августа 2024	682.15	+45.25%	259.9	-5.77%	1075.5	-14.74%	598.9	+0%	753.5	-9.94%
01 августа 2024	373.5	+16.65%	274.9	-4.73%	1234	-0.6%	598.9	-14.89%	828.4	-2.21%
18 июля 2024	311.3	+9.38%	287.9	+0%	1241.4	-0.23%	686.9	+0%	846.7	-3.28%
04 июля 2024	282.1	+11.95%	287.9	-3.54%	1244.3	-3.98%	686.9	+0%	874.5	-1.86%
20 июня 2024	248.4	+8.05%	298.1	+6.61%	1293.8	-9.75%	686.9	+0%	890.8	+2.4%
06 июня 2024	228.4		278.4		1419.9		686.9		868.4	

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На начальном этапе анализа рынка решаются две взаимосвязанные задачи:

- 1) идентифицировать объект недвижимости;
- 2) идентифицировать рынок недвижимости, на котором объект конкурирует.

Изучение задания на оценку характеристик объекта недвижимости помогает определить ценообразующие и, следовательно, конкурентоспособные параметры. Анализ рынка недвижимости требует его разбивки на отдельные потребительские субрынки в целях определения конкретного конкурирующего рыночного сегмента оцениваемой недвижимости. В результате выявляются внешние факторы, влияющие на оцениваемый объект

Углубленная классификация объектов недвижимости

Многоквартирный дом – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (выше 20 этажей).[36]

Объектами жилой недвижимости могут также быть секция (подъезд), этаж в подъезде, жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признается индивидуальное обособленное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием в доме.

Квартирой считается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

Под помещением[37] понимают единицу объекта недвижимости, выделенную в натуре и предназначенную для самостоятельного использования для жилых и иных целей.

Любой многоквартирный дом как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию, но с позиции использования для проживания данная конструкция неоднородна, так как кроме личной собственности на жилье она включает долевую собственность на общее имущество.

Общее имущество – все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок,[38] на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Без общего имущества не может существовать обособленный (личный) объект недвижимости – квартира. Это имущество обладает свойствами неделимости. Это означает, что любой владелец помещения (жилья) должен владеть одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество.

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, недвижимость в совместной собственности является неделимой: ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев.

Таким образом, квартиры на правах собственности представляют собой внутриквартирные перегородки (стены), межкомнатные двери, слой отделки на стенах и перекрытиях (слой штукатурки, краски, обоев), а также инженерно-технические системы, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений. С позиции стоимости строительства это имущество составляет примерно 10...15 % от стоимости строительства дома.

Это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, т. е. Право

пользования на жилье совместно с правом собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома характеризует правовой статус жилища.

Сохранение за собственниками помещений в любом здании и сооружении права собственности на общее, неделимое в натуре имущество является фактором объединения собственников жилья в единый социальный организм по содержанию и эксплуатации общего имущества.

К коммерческим зданиям и сооружениям относятся офисы, рестораны, магазины, развлекательные комплексы, гостиницы, гаражи для аренды, склады и логистические терминалы, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы;

Общественные (специальные) здания и сооружения включают:[39]

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества);

- культурно-просветительные (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады);

- специальные здания и сооружения (административные – милиция, суд, прокуратура, органы власти, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты).

Инженерные сооружения – это мелиоративные сооружения, дренаж и т. д.

Каждую из рассмотренных групп можно разбить на подгруппы на основе дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты называют недвижимостью по закону, однако данная категория объектов опирается на недвижимость по природе. Искусственные объекты могут быть полностью построенными и готовыми к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к незаконченным объектам строительства («незавершенка»). К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке в эксплуатацию. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых работы прекращены.

При фактической остановке стройки независимо от того, расторгнут договор строительного подряда или нет, объекты незавершенного строительства становятся объектами недвижимости.[40] Право пользования на них подлежит регистрации.[41]

Гражданское законодательство не устанавливает ограничений в отношении приобретения и перехода прав на незавершенку, но сделки с такими объектами можно осуществлять только после госрегистрации права собственности на объект.

В основу типологии индивидуальных жилых строений (ИЖС) положено целевое назначение дома.

Индивидуальный дом, предназначенный для постоянного проживания, должен обеспечить своему хозяину те же удобства, что и городская квартира. И речь идет не только об инженерных коммуникациях (водопровод, магистральный

Загородный дом, предназначенный для уик-эндов в любое время года, нуждается в столь жесткой привязке к атрибутам городского комфорта, одна потребует от хозяина постоянных усилий по поддержанию состояния. Дом такого типа (в котором живут два-три дня в неделю вне зависимости от сезона) может находиться в охраняемом дачном поселке, однако предпочтение отдается тем массивам, где есть постоянные жители. В этом случае набор обязательных удобств и коммуникаций минимизируется (печное отопление, электроэнергия, питьевая вода), а ванной комнате можно предпочесть баню – русскую или финскую (независимости от вкуса хозяина).

Дачный дом должен быть деревянным и нуждается в продуманной схеме консервации на зиму, максимальной защищенности от непрошенных гостей, определенном наборе бытовых удобств. Поскольку дачевладелец значительную часть времени в теплое время года проводит на улице, большое значение имеет обустройство примыкающей к дому территории для активного отдыха.

К четвертой группе, которая получает все более широкое распространение в российских условиях, можно отнести объекты, полностью или частично предназначенные для коммерческой эксплуатации.

К ним можно отнести представительские дома-офисы, а также резиденции для отдыха и приема деловых партнеров, фермерские хозяйства, а также дома для представителей мелкого бизнеса. Как правило, все это строения с хозяйственными постройками или встроенными помещениями, куда возможен свободный доступ клиентов: небольшие частные магазины, кафе, спортзалы, комнаты бытового обслуживания, автомастерские и т. д.[46] При проектировании таких объектов разграничивают приватную «хозяйскую» и коммерческую зоны. К этой же категории можно отнести дачи, предназначенные для сдачи в аренду, частные мини-отели, практичные гостевые домики с «койко-местами» и комнатами для постояльцев. К подобным объектам предъявляются требования максимальной функциональности и практичности.

Можно классифицировать рынок загородного жилья и по ценовой категории. В зависимости от региона это деление может значительно различаться. Однако все загородные дома можно поделить на массовое, «недорогое» жилье и элитные дома.

По данной классификации объект оценки относится к коммерческим зданиям.

Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений из сопоставимого сегмента

По данным анализа данных о сделках в данном сегменте рынка недвижимости, а именно аренда зданий складов предложений не выявлено.

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

Развитие рынка недвижимости зависит от большого количества факторов, среди которых на первом месте находятся спрос и предложение. Основное свойство спроса заключается в том, что он всегда существует и развивается.

Для изучения спроса и предложения на рынке недвижимости необходимо исходить из специфики процесса функционирования рынка жилищной недвижимости, особенностей обращающегося на нем товара.

В частности, различают шесть основных особенностей жилищной недвижимости:

- 1) связь с землей;
- 2) неоднородность жилищного фонда по совокупным, качественным характеристикам (различия в размере, качестве строительства и отделки, местоположении и т.д.);
- 3) зависимость уровня формируемых жилищных услуг от совокупных, качественных характеристик жилья;
- 4) долговечность;
- 5) дороговизна;
- 6) высокий уровень издержек при смене жилья.[13]

Тесная связь с землей определяет жесткую локализацию рынка жилищной недвижимости. Все участки земли в пределах населенных пунктов дифференцированы, то есть каждый рынок жилья имеет свои уникальные черты, обусловленные влиянием различных внешних и внутренних факторов, что составляет его специфику.

Жилищный фонд крайне неоднороден. Для каждого жилища различают свой определенный набор жилищных услуг. Выделяют характеристики собственно жилья и характеристики места его расположения. Собственно жилище характеризуется, прежде всего, качеством строительства и эксплуатации, степенью износа, размерами, особенностями проектирования. Место расположения, в частности, включает наличие инфраструктуры, окружающую среду и целый ряд других показателей. Совокупные характеристики жилья составляют качество жилищного фонда.

Разнообразие и количество жилищных услуг напрямую зависит от совокупных, качественных характеристик жилья. Например, проектные особенности жилищного фонда с учетом его месторасположения, предусматривающие набор подводимых к нему коммуникаций, формируют предоставляемые фондом соответствующие услуги, различающиеся в каждом конкретном случае (водоснабжение, отопление, газоснабжение, канализация, Интернет, телефонная или иная связь).

Жилище - долговечный товар, следовательно, нуждается в длительном содержании и уходе. Характер, объемы и качество этого содержания влияют на степень износа и качественные характеристики жилищных услуг. Повышение степени изношенности жилища и снижение расходов на его содержание приводят к сокращению количества и снижению качества предоставляемых жилищных услуг.

Для жилья характерна высокая стоимость, обусловленная целым рядом его особенностей. Во-первых, жилье является товаром, обеспечивающим жизнедеятельность человека в течение длительного времени. Во-вторых, это технологически сложный и затратный продукт производства, долгосрочный и дорогой в использовании.

К особенностям жилищного фонда относят и высокий уровень издержек, возникающий в результате смены жилья, что обуславливает достаточную степень консерватизма при принятии населением решений о его замене.

Таим образом, все вышеперечисленные особенности оказывают непосредственное влияние на процессы, протекающие в жилищной сфере, определяя характер спроса на жилье и жилищные услуги, и качество их предложения.

Спрос на объекты жилищного фонда и формируемые им жилищные услуги определяется через количество жилья, которое хотят приобрести потребители, то есть, зависит от особенностей, обуславливаемые финансовыми возможностями потребителей, стоимостью жилья, стоимостью других товаров и услуг, доходностью, индивидуальными предпочтениями. Спрос на жилье и жилищные услуги обратно пропорционален ценам и прямо пропорционален уровню доходов и в краткосрочной перспективе достаточно эластичен по отношению к ценам.

Изменение спроса зависит от таких факторов, как:

- 1) потребительские вкусы или предпочтения покупателей
- 2) количество покупателей
- 3) уровень денежных доходов покупателей
- 4) цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие)
- 5) потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов. [14]

Предложение жилья и жилищных услуг ограничивает функцию спроса и представляет собой количество жилья, которое потребитель может приобрести на рынке при сложившемся уровне цен. Факторами, влияющими на предложение жилья, являются уровень валовых инвестиций в строительство, обслуживание жилищного фонда и скорость его амортизации (выбытия). Валовые инвестиции направляются на строительство, реконструкцию и ремонт существующего жилищного фонда. В составе валовых инвестиций могут быть выделены так называемые чистые инвестиции, представляющие собой разницу между валовыми инвестициями в жилье и уровнем его потерь (амортизация, выбытие). На рынок ежегодно поступает лишь небольшой объем нового жилья, а основу жилищного фонда только в долгосрочной перспективе приведут к изменению его предложения. Увеличение затрат на техническое обслуживание, реконструкцию и модернизацию жилья должно приводить к повышению качества предлагаемых жилищных услуг и, как следствие, к повышению их стоимости. Рост цен на рынке жилья делает выгодными затраты на его содержание и новое строительство. При низких ценах на жилье часто становится невыгодным содержать жилище, степень и скорость его износа увеличивается. Чистые инвестиции отсутствуют, если уровень сложившихся цен на жилье равен стоимости затрат на строительство.

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

Рынок недвижимости в оцениваемом сегменте достаточно развит, есть достаточно информации о сделках и предложениях для проведения оценки.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов учтены не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обоснован выбор используемых подходов [2, п.11]. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов [2, п.24].

Затратный подход

Под затратным подходом здесь понимается совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний [2, п.18]. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки [2, п.19]. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей [2, п.20].

Применение затратного подхода

В соответствии с обозначенными в Задании на оценку целью, назначением оценки и допущениями, - Рыночная стоимость для сдачи в аренду, Определение наиболее вероятной цены спроса на открытом рынке в условиях публичной оферты при оплате без рассрочки платежа, - проведен анализа объекта оценки и рынка, к которому относится объект оценки. По результатам данного анализа, выявлено соответствие характеристик воспроизводства/замещения объекта оценки параметрам, воспринимаемым рынком в качестве ориентира для расчета стоимости (Рыночная стоимость), что предопределяет возможность применения затратного подхода.

Учтено, что 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.

Также учтено, что затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию

физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Не забыто, что 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).

Далее приведены:

обоснование выбора методов оценки,
последовательность определения стоимости объекта оценки,
соответствующие расчеты.

Учтено требование норматива [4, п.8и] - описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствии выбранного оценщиком метода объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Стоимость объекта недвижимости рассчитана в следующей последовательности [5, п.23г]:

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и вычитания их физического износа и устареваний.

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства в базисном уровне цен

Расчет восстановительной стоимости методом сравнительной единицы по укрупненным показателям стоимости строительства

Восстановительная стоимость (издержки воспроизводства) выражается денежной суммой, необходимой для точного воспроизводства оцениваемого здания в текущих ценах.

Стоимость замещения (издержки замещения) является стоимостью создания структуры и других улучшений, которые имеют ту же или функциональную эквивалентную пригодность, с использованием текущих стандартов, материалов дизайна, и основанную на текущих ценах рабочей силы и материалов.

В расчетах нами использована полная стоимость восстановления, как наиболее соответствующая целям оценки.

Стоимость оцениваемого объекта рассчитана по формуле:

- Со** – стоимость оцениваемого объекта;
С1куб.м – стоимость 1 куб.м. аналога в ценах 1969г. (базовая);
V – строительный объем здания;
K1 – коэффициент перехода к ценам 1984г.;
K2 – коэффициент перехода к ценам 1991г.;
K3 – коэффициент перехода к текущим ценам (на момент оценки);
Пз – коэффициент учитывающий прибыль застройщика (%).;
Кндс – коэффициент учитывающий НДС (%).

	Наименование величин	Склад
1	Количество	1614,9
2	Номер сборника УПВС и номер таблицы	сб 26 раздел 2 таб 191
3	Стоимость строительства 1 опоры в ценах 1969 г., руб.	3,26
4	Поправка к удельной стоимости (территориальный коэффициент)	0,95
5	Скорректированная стоимость строительства 1 куб.м. в ценах 1969 г., руб.:стр. 3 х стр. 4	3,097
6	Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.: стр. 1 х стр. 5	5 001
7	Коэффициент перехода к ценам 1984 года	1,21
8	Коэффициент перехода к ценам 1991 года	1,66
9	Коэффициент перехода к уровню сметных цен на 2 кв 2025.	79,3
10	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,15
11	Коэффициент, учитывающий НДС	1
12	Коэффициент отделки	1
13	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.: стр. 6 х стр. 7 х стр. 8 х стр. 9 х стр. 10 х стр. 11 х стр. 12	916 118
14	Износ, %	80,0
15	Стоимость помещения с учетом износа на дату оценки, руб.: стр.13 х (100 - стр. 14)	183 224

СБОРНИК № 26
УЗРУЖИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЛКОФОРМНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ
Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР
Том I. Здания и сооружения производственного назначения
ОТДЕЛ II ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
СКЛАДЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ МАШИН

Характеристика

Здания кирпичные, без перекрытий, с асбестоцементной кровлей, с глиноблочными полами и с электроосвещением, фундаменты ленточные. Грунта капитальности III

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 191

Территориальные пояса	Объем здания, куб. м
1	3,09
2	3,26
3	3,55
4	3,71
5	3,86
6	5,54
7	6,2
8	6,5
9	9,3

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

Таблица 192

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	а
1	Фундаменты	9
2	Стены	27
3	Полы	16
4	Крыша	38
5	Проемы	8
6	Отделочные работы	1
	Электроосвещение	1
	Итого	100

Коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года $-1,17 * 1,03 = 1,2051$ (Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 года № 94).

Коэффициент пересчета цен 1984 года в цены 1991 года $-1,57 * 1,06 = 1,3892$ (Письмо Госстроя СССР от 6.09.90 года № 14)

Коэффициент пересчета цен 1991 года в цены на 2 квартал 2025 г., без учета НДС - - 79,3

Прибыль предпринимателя определена из сравнения альтернативных вложений капитала

Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определена как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В теории оценки в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов.

Функциональный износ вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлением о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости. Мы считаем, что данный вид износа не присущ оцениваемому объекту, так как он соответствует действующим строительным стандартам для торговых предприятий. Внешний износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий. В данном случае внешний износ отсутствует, т. к. в рассматриваемом районе не наблюдается снижение спроса на объекты недвижимости, подобные оцениваемому.

Физический износ принят в размере 80%, функционального и внешнего (экономического) устареваний нет.

Определение стоимости объекта недвижимости

Определение стоимости объектов капитального строительства произведено путем суммирования затрат на создание этих объектов и вычитания их физического износа и устареваний. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Сравнительный подход

Под сравнительным подходом здесь понимается совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами [2, п.12]. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений [2, п.13]. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки [2, п.14].

Применение сравнительного подхода

В соответствии с обозначенными в Задании на оценку целью, назначением оценки и допущениями, - Рыночная стоимость для сдачи в аренду, Определение наиболее вероятной цены спроса на открытом рынке в условиях публичной оферты при оплате без рассрочки платежа, - проведен анализа объекта оценки и рынка, к которому относится объект оценки. По результатам данного анализа, выявлена доступность достоверной и достаточной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов в качестве ориентира для расчета стоимости (Рыночная стоимость). Невозможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений что

Доходный подход

Под доходным подходом здесь понимается совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [2, п.15]. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы [2, п.16]. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода [2, п.17].

Применение доходного подхода

В соответствии с обозначенными в Задании на оценку целью, назначением оценки и допущениями, - Рыночная стоимость для сдачи в аренду, Определение наиболее вероятной цены спроса на открытом рынке в условиях публичной оферты при оплате без рассрочки платежа, – обнаружено существование достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета стоимости недвижимости в стоимость будущих денежных потоков (величину арендной платы) генерируемых собственностью.

Расчет арендной платы доходным подходом.

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета стоимости недвижимости в стоимость будущих денежных потоков (величину арендной платы) генерируемых собственностью.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ.

Метод прямой капитализации переводит стоимость в годовой доход путем умножения стоимости на соответствующий коэффициент капитализации.

Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Норма дохода определяется из данных рынка.

ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Стоимость собственности оцениваемого объекта на базе общего коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0},$$

где **NOI** - чистый операционный доход от аренды

R₀ - общий коэффициент капитализации --

V – стоимость недвижимости.

R₀ определяется методом кумулятивного построения

Согласно Постановления Правительства РФ «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», транспортные средства включены в 10 группу амортизации со сроком от свыше 30 лет, для расчета ставки капитализации будет принято значение остаточного срок службы здания со ставкой капитализации 16,4%.

	Здание склада
Стоимость сооружения V	183224
Коэффициент капитализации R ₀	16,4
Чистый операционный доход NOI	30049
Арендная плата (округленно)	30000
ИТОГО	30000

Согласование итоговой стоимости

Описание процедуры согласования результатов оценки (итоговой стоимости)

Процедура согласования результатов оценки необходима для формирования выводов, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, проанализированы достоинства и недостатки этих подходов, объясняются расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определяется итоговый результат оценки недвижимости.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов осуществлены в соответствии с требованиями ФСО I-VI.

Процедура согласования результатов оценки не требуется для формирования выводов, так как при проведении расчетов целью определения итоговой величины стоимости использован один подход, и его результат признается в качестве итоговой величины стоимости

Таким образом, на 08.07.2025г. итоговая величина стоимости права пользования на условиях аренды без учета НДС (20%) составляет:

30000 руб (тридцать тысяч рублей) в год .

Оценщик



 Лопухов Владислав Васильевич

Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость

Оценщик (Лопухов Владислав Васильевич) не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, так как в задании на оценку указано иное [5, п.30].

Список использованных стандартов оценки (применяемые стандарты оценки) и других источников

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998г. в действующей редакции.

2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

3. Федеральный стандарт оценки «"Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

4. Федеральный стандарт оценки «"Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014г.

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», СПОД РОО 2022. <http://srroo.ru/evaluators/material2022/>. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее — РОО) от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

7. СП 131.13330.2012 Строительная климатология (актуализированная версия СНиП 23-01-99 и СНиП 23-01-2003), Утвержден Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) №275 от 30 июня 2012г., введен в действие с 1 января 2013г.

8. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС М., 1972 г.

9. "Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

10. Дж.Фридман, Н.Ордуэй, "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости" – М.: "Дело лтд", 1995.

11. Е.И.Тарасевич, "Оценка недвижимости" – СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.

12. «Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства»/ Н. Е. Симионова. – Ростов н/Д:Феникс, 2006.

13. Симионова Н.Е., Симионов Р.Ю. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) – М., Ростов-на-Дону: Издательский центр «Март», 2004.

14. Кухтин П. В., Левов А. А., Лобанов В. В., Семкина О. С. Управление имуществом предприятия для вузов – М.: Питер, 2005.