



ИО-0625-10

Отчет об оценке

недвижимого имущества в количестве 7 (семи) единиц согласно Заданию на оценку № 2 от 30 апреля 2025 г. к Договору № 428-О/110/2023 от 21 сентября 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего **Закрытый** паевой инвестиционный фонд

Том 1

Дата оценки	16 июня 2025 года
Дата составления отчета	24 июня 2025 года
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 8»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Ягнаева Елена Юрьевна

ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 8»
г-ну Маматову Д. А.
представителю на основании доверенности № 76А56021-А687-48А1-В101-184955475775
от 24 сентября 2024 г.

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Заданием на оценку № 2 от 30 апреля 2025 г. к Договору № 428-О/110/2023 от 21 сентября 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, заключенным между ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 8» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, стр. 1 (далее – Объект оценки), по состоянию на 16 июня 2025 г. (дата оценки):

1. Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144;

2. Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178;

3. Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143;

4. Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177;

5. Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179;

6. Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181;

7. Земельный участок общей площадью 3765 +/- 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182.

Специальные допущения:

- расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);

- для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанных с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8» в соответствии с

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», с учетом специальных допущений, по состоянию на 16 июня 2025 года, составляет:

1 373 724 000 (Один миллиард триста семьдесят три миллиона семьсот двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС или 1 612 547 480 (Один миллиард шестьсот двенадцать миллионов пятьсот сорок семь тысяч четыреста восемьдесят) рублей с НДС.

Таблица 1. Результаты оценки Объекта оценки¹

№ п/п	Наименование объекта	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)
1	Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144	12 416 400	14 899 680,00
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178	1 563 900	1 876 680,00
3	Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143	11 980 800	14 376 960,00

¹ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8»)

№ п/п	Наименование объекта	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)
4	Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177	957 978 700	1 149 574 440,00
5	Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179. С учетом выполненных работ (улучшений) по земельному участку – вертикальной планировки участка, работ по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, дорог, площадок, благоустройства территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении № 1 Задания на оценку	367 110 900	409 146 420,00
6	Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181	9 838 400	9 838 400,00
7	Земельный участок общей площадью 3765 +/- 2 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182	12 834 900	12 834 900,00
		1 373 724 000	1 612 547 480

* Согласно ч.2 ст.146 НК РФ, не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них).

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Ягнаева Е. Ю.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	30
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	31
1.5. Используемые стандарты оценки	34
1.6. Процесс оценки	35
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
2.1. Состав объекта оценки	35
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	36
2.3. Юридическое описание	38
2.4. Описание местоположения	40
2.5. Описание земельных участков	46
2.6. Описание улучшений	52
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА	66
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта оценки	66
3.2. Определение сегмента рынка объекта оценки	70
3.3. Анализ рынка земельных участков под промышленную застройку города Краснодара	74
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками	75
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	78
3.3.3. Основные выводы	81
3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края и регионов России	81
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	89
3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	92
3.4.3. Основные выводы	96
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	97
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных	97
4.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой	98
РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	98
5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки	99
5.2. Сравнительный подход	103
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов	103
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	105
5.2.3. Внесение корректировок	105
5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом	110
5.3. Затратный подход	112
5.3.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	112
5.3.2. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179	120
5.3.3. Определение затрат на замещение улучшений земельного участка методом единичных расценок	138
5.3.4. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	141
5.3.5. Определение прибыли предпринимателя	145
5.3.6. Определение износа и устареваний	145
5.3.7. Итоговый расчет стоимости затратным подходом	147
5.4. Доходный подход	149
5.4.1. Выбор модели денежного потока	149
5.4.2. Определение длительности прогнозного периода	149
5.4.3. Прогноз доходов	150
5.4.4. Прогноз расходов	163

5.4.6. Определение ставки дисконтирования	168
5.4.7. Расчет стоимости реверсии	168
5.4.8. Итоговый расчет стоимости доходным подходом	169
5.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	171
ПРИЛОЖЕНИЯ	176
Приложение 1. Источники информации	177
Приложение 2. Задание на оценку	178
Приложение 3. Рыночная информация	212

ТОМ 2*Приложение № 4. Документы Заказчика**Том 2 составлен в форме электронного документа в соответствии с требованиями п.5 ФСО № VI.*

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика										
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 2 от 30 апреля 2025 г. к Договору № 428-О/110/2023 от 21 сентября 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд										
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0625-10 от 24 июня 2025 г.										
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	1. Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144 2. Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178 3. Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143 4. Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177 5. Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179 6. Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181 7. Земельный участок общей площадью 3765 +/- 2 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182										
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<table> <tr> <th>Подходы к оценке</th><th>Итоговая стоимость, руб. без НДС</th></tr> <tr> <td></td><td>Применен к объектам оценки № 1, 3</td></tr> <tr> <td>Затратный</td><td>24 397 200 Улучшения земельного участка с кад. №23:07:1402000:1179: 210 177 600</td></tr> <tr> <td>Сравнительный</td><td>1 290 208 400</td></tr> <tr> <td>Доходный</td><td>1 457 238 600</td></tr> </table>	Подходы к оценке	Итоговая стоимость, руб. без НДС		Применен к объектам оценки № 1, 3	Затратный	24 397 200 Улучшения земельного участка с кад. №23:07:1402000:1179: 210 177 600	Сравнительный	1 290 208 400	Доходный	1 457 238 600
Подходы к оценке	Итоговая стоимость, руб. без НДС										
	Применен к объектам оценки № 1, 3										
Затратный	24 397 200 Улучшения земельного участка с кад. №23:07:1402000:1179: 210 177 600										
Сравнительный	1 290 208 400										
Доходный	1 457 238 600										
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», с учетом специальных допущений, по состоянию на 16 июня 2025 года, составляет: 1 373 724 000 (Один миллиард триста семьдесят три миллиона семьсот двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС или 1 612 547 480 (Один миллиард шестьсот двенадцать миллионов пятьсот сорок семь тысяч четыреста восемьдесят) рублей с НДС. <i>Специальные допущения:</i> - расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку); - для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и										

Показатель	Характеристика
	связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в со-ставе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в дейст. ред.).

Таблица 3. Результаты оценки Объекта оценки²

№ п/п	Наименование объекта	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)
1	Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144	12 416 400	14 899 680,00
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178	1 563 900	1 876 680,00
3	Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143	11 980 800	14 376 960,00
4	Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177	957 978 700	1 149 574 440,00
5	Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179. С учетом выполненных работ (улучшений) по земельному участку – вертикальной пла-	367 110 900	409 146 420,00

² Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8»)

№ п/п	Наименование объекта	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)
	нировки участка, работ по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, дорог, площадок, благоустройства территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении № 1 Задания на оценку		
6	Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181	9 838 400	9 838 400,00
7	Земельный участок общей площадью 3765 +/- 2 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182	12 834 900	12 834 900,00
		1 373 724 000	1 612 547 480

1.2. Задание на оценку

Таблица 4. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	8. Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144; 9. Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станция Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178; 10. Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143; 11. Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станция Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177; 12. Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179; 13. Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181; 14. Земельный участок общей площадью 3765 +/- 2 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182. С учетом выполненных работ (улучшений) по земельному участку – вертикальной планировки участка, работ по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, дорог, площадок, благоустройства территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении № 1 Задания на оценку.
	<i>Специальные допущения:</i> - расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку); - для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в со-

Показатель	Характеристика
	стае Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)). Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	16.06.2025 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно

Показатель	Характеристика
	он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Показатель	Характеристика
	Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	- Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 производится с учетом произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку); - Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Скан-копия Отчета также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Право общей долевой собственности Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения) права: - Здания – доверительное управление; - Земельные участки (объекты № 5,6) – доверительное управление. -Земельный участок (объект № 7) – доверительное управление, частный сервитут с 12.10.2023 г. является постоянным, действует бессрочно.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.

Показатель	Характеристика
Срок проведения оценки	20 (двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Далее приведено Приложение № 1 к Заданию на оценку № 2 от «30» апреля 2025 г. к Договору № 428-О/110/2023 от «21» сентября 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

Таблица 5. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Монтаж наружных сетей освещения			
Земляные работы			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,175
2	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,175
3	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 1 км (1 т груза)	306
4	ФЕРм08-02-142-01	Устройство постели при одном кабеле в траншее (100 м)	0,5
5	Цена договорная	Песок (м3)	567
6	ФЕРм08-02-143-01	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля (100 м)	0,5
7	Цена договорная	Кирпич глиняный непустотелый (шт)	80
8	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки песком (100 м3)	-3,92
9	Цена договорная	Песок (м3)	-412
Кабель			
10	ФЕРм08-02-231-05	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 110 мм (100 м)	0,5
11	Цена договорная	Труба гофрированная двустенная гибкая Ф110 (м)	50
12	ФЕРм08-02-231-01	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 50 мм (100 м)	1,46
13	Цена договорная	Труба гофрированная двустенная 50мм с протяжкой с муфтой красная (м)	146
14	ФЕРм08-02-409-09	Труба гофрированная ПВХ для защиты проводов и кабелей по установленным конструкциям, по стенам, колоннам, потолкам, основанию пола (100 м)	4,5
15	Цена договорная	Труба гофрированная d40 мм (м)	50
16	Цена договорная	Скоба двухлапковая металлическая оцинкованная СДЦ 48-50 (шт)	15
17	Цена договорная	Труба гофрированная ПНД 32 мм стойкая к УФ (м)	400
18	ФЕРм08-02-401-01	Кабель трех-пятижильный с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок (100 м)	8,41
19	Цена договорная	Кабель АВБ6Шв-1 5х10 мм2 (м)	146
20	Цена договорная	Кабель медный бронированный ВБШв 5х6 (м)	90
21	Цена договорная	Кабель АВВГнг(А)-5х10 мм2 (м)	515
22	Цена договорная	Кабель ВВГнг(А)-FRLS 3х4 мм2 (м)	90
23	Цена договорная	Стяжка кабельная стальная (шт)	300
24	ФЕРм08-03-545-01	Коробка (ящик) с зажимами для кабелей и проводов сечением до 6 мм2, устанавливаемая на конструкции на стене или колонне, количество зажимов: до 10 (шт)	2
25	Цена договорная	Коробка распаячная пылевлагозащищенная (шт)	2
26	Цена договорная	Клемма соединительная для установки в опору NTV-1 (шт)	2
27	ФЕРм08-03-575-01	Прибор или аппарат (шт)	10

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
28	Цена договорная	Кросс-модуль 3L+PEN IEK (шт)	10
29	ФЕРм08-02-165-04	Муфта концевая эпоксидная для 3-жильного кабеля напряжением: 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм2 (шт)	3
30	Цена договорная	Муфта концевая 4ПКТп(6)-1-150/240(Б) (шт)	2
31	Цена договорная	Муфта концевая 4ПКТп(6)-1-70/120(Б) (шт)	1
32	ФЕРм08-02-167-05	Муфта соединительная эпоксидная для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм2 (шт)	1
33	Цена договорная	Муфта соединительная 4ПСТ(6)-1-150/240(Б) (шт)	1
34	ФЕРм08-03-572-03	Блок управления шкафного исполнения или распределительный пункт (шкаф), устанавливаемый: на стене, высота и ширина до 600х600 мм (шт)	1
35	Цена договорная	Щит управления наружным освещением на 32А в корпусе ЩМП-2 (500х400х220) ЯУО9601-3574 (компл)	1
Освещение			
36	ФЕРм08-02-363-02	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2 (шт)	5
37	ФЕРм08-02-363-04	При встроенном в кронштейн ПРА добавлять к расценкам 08-02-363-01 и 08-02-363-02 (шт)	5
38	Цена договорная	Кронштейн двухрожковый для крепления консольных светильников. крепление в торец опоры. угол наклона 15°. разворот 90° h=1.5м L=1.5м 048мм; К2К-1,5-1,5-К110/48-0,048-(15-180)-ц Пересвет В00003175 (шт)	1
39	Цена договорная	Кронштейн двухрожковый для крепления консольных светильников. крепление в торец опоры. угол наклона 15°. разворот 90° h=1.5м L=1.5м 048мм; К2К-2,0-2,5-О180-0,057-(15-180)оцинк. Пересвет 00-003535 (шт)	4
40	ФЕР33-04-014-02	Установка светильников (шт)	10
41	Цена договорная	Светильник i-Lux 96 MD 14500-507-РК-Г30 IP67 Г5 (шт)	6
42	Цена договорная	Светильник R-lux 156 BK 25520-507-РК-Ш9 IP67 Г5 (шт)	4
43	Цена договорная	Комплект крепежа для ОГК/ОКК-8/9/10/ОПЗ ф/ОГКс-8/9 (болт М20х120 -4шт; гайка М20 - 12шт; шайба Ф20 -12шт; гровер С20 - 4шт) (шт)	10
44	Цена договорная	Доставка материала в ст. Динская (компл)	1
45	Цена договорная	Подготовка исполнительной документации (компл)	1
Итого по разделу 1 Монтаж наружных сетей освещения			
Раздел 2. Внутриплощадочные сети			
Земляные работы. Грунт			
46	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,14
47	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	1,14
48	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1995
49	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,216
Земляные работы. Песок			
50	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	11,38
51	Цена договорная	Песок (м3)	1548
Сети электроснабжения			
52	ФЕРм08-02-148-05	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 9 кг (100 м)	2,3
53	Цена договорная	Кабель ВБШвнг(А)-LS мс(Н)-1 4х240 мм2 (м)	111
54	Цена договорная	Кабель ВБШвнг(А)-LS мс(Н)-1 4х120 мм2 (м)	119
55	ФЕРм08-02-165-04	Муфта концевая эпоксидная для 3-жильного кабеля напряжением: 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм2 (шт)	12
56	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПКТ 150/240 (шт)	6
57	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПКТ 70/120 (шт)	3
58	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПСТ6-1 70/120 (шт)	1
59	Цена договорная	Муфта концевая 1ПКВ(Н)Тпб-4х(150-240) Э (шт)	1
60	Цена договорная	Муфта концевая 1ПКВ(Н)Тпб-4х(70-120) НТК (шт)	1
61	ФЕРм08-03-494-01	За каждое присоединение флажковым (фигурным) кабельным наконечником добавлять к соответствующей расценке на присоединение машины к электрической сети, наконечник: медный сечением до 360 мм2 (100 шт)	0,16
62	Цена договорная	Наконечник медный лужёный ТМЛ 120-16-17 (шт)	16
63	Цена договорная	Подготовка исполнительной документации (компл)	1
64	Цена договорная	Лабораторные испытания (компл)	1
Гильзы			
65	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,01
66	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,059
67	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1

Таблица 6. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м (продолжение)

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Канализация хозяйственно-бытовая К1			
Земляные работы. Грунт			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	0,498
2	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	0,498
3	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	872
4	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м ³)	0,235
5	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	163
6	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,3
Земляные работы. Песок			
7	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	1
8	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2- (1000 м ³)	1
9	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1500
10	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м ³)	5,8
11	Цена договорная	Песок (м ³)	79
12	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м ³)	6,77
13	Цена договорная	Песок (м ³)	921
Колодцы			
14	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м ³)	0,95
15	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	33
16	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянки (шт)	11
17	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	11
18	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м ³ , расход арматуры 15,14 кг (шт)	11
19	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м ³ , расход арматуры 5,66 кг (шт)	8
20	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м ³ , расход арматуры 3,95 кг (шт)	8
21	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м ³ , расход арматуры 8,38 кг (шт)	11
22	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м ³ , расход арматуры 1,64 кг (шт)	5
23	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м ³ , расход арматуры 1,10 кг (шт)	22
24	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м ²)	3,393
25	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,054
26	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,814
Трубы			
27	ФЕР23-01-020-02	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м)	2,985
28	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 230/200 (м)	298,5
29	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	50
30	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	50
Итого по разделу 1 Канализация хозяйственно-бытовая К1			
Раздел 2. Канализация ливневая К2			
Земляные работы. Грунт			
31	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	0,64
32	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	0,64
33	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1120
34	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м ³)	0,2
35	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	209
36	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,304
Земляные работы. Песок			
37	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	1,321
38	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	1,321
39	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих	1982

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	
40	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	5,9
41	Цена договорная	Песок (м3)	80
42	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	1,2
43	Цена договорная	Щебень (м3)	15
44	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	8,97
45	Цена договорная	Песок (м3)	1220
Колодцы			
46	ФЕР23-03-001-04	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев (10 м3)	1,65
47	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	54
48	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	18
49	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	18
50	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	7
51	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	7
52	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	4
53	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.3, бетон В15 (М200), объем 0,12 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	3
54	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг (шт)	7
55	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	7
56	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м3, расход арматуры 5,66 кг (шт)	4
57	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	2
58	ФССЦ-05.1.01.09-0054	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.3, бетон В15 (М200), объем 0,08 м3, расход арматуры 1,96 кг (шт)	1
59	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	6
60	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	23
61	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	5
62	ФССЦ-05.1.01.08-0091	Крышка колодцев КЦП 1-7, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	5
63	ФССЦ-05.1.01.11-0001	Плита днища КЦД-7, бетон В15 (М200), объем 0,08 м3, расход арматуры 2,4 кг (шт)	4
64	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,72
65	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,012
66	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,173
67	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	1,125
68	Цена договорная	Соединительная деталь МС3 (шт)	21

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
69	Цена договорная	Соединительная деталь МС2 (шт)	18
70	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	54
71	Цена договорная	Соединительная деталь МС6 (шт)	132
Трубы			
72	ФЕР23-01-020-02	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м)	1,465
73	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 230/200 (м)	146,5
74	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	25
75	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	25
76	ФЕР23-01-020-05	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м)	1,57
77	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 460/400 (м)	157
78	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф400 мм (шт)	26
79	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф400 мм (шт)	26
Итого по разделу 2 Канализация ливневая К2			
Раздел 3. Канализация ливневая К2.1			
Земляные работы. Грунт			
80	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,215
81	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,215
82	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	376
83	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,118
84	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	70
85	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,145
Земляные работы. Песок			
86	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,359
87	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,359
88	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	539
89	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	2,6
90	Цена договорная	Песок (м3)	35
91	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	2,38
92	Цена договорная	Песок (м3)	324
Колодцы			
93	ФЕР23-03-001-04	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев (10 м3)	0,78
94	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	24
95	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	8
96	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	8

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
97	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	6
98	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.3, бетон В15 (М200), объем 0,12 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	1
99	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	6
100	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия ПП115-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг (шт)	6
101	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	2
102	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	1
103	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	2
104	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	5
105	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	1
106	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,474
107	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,008
108	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,114
109	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,165
110	Цена договорная	Соединительная деталь МС1 (шт)	3
111	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	30
112	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,18
Гильза			
113	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,183
114	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф426х9х300 мм (шт)	1
115	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1
116	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф219х6х300 мм (шт)	1
Трубы			
117	ФЕР23-01-020-01	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м)	0,1
118	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 160/140 (м)	10
119	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	1
120	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	1
121	ФЕР23-01-020-04	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (100 м)	0,12
122	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 360/300 (м)	12
123	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф300 мм (шт)	1
124	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф300 мм (шт)	1
125	ФЕР23-01-020-05	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м)	0,33

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
126	ФЕР23-01-020-06	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм (100 м)	1,12
127	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 574/500 (м)	112
128	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф500 мм (шт)	18
129	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф500 мм (шт)	18
130	ФЕР22-01-021-08	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (км)	0,021
131	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф315 мм (м)	21,2
132	ФЕР22-01-021-06	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм (км)	0,011
133	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф200 мм (м)	5,6
134	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф215 мм (м)	5,6
Фасонные части			
135	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	1,2
136	Цена договорная	Отвод Ф315 мм 45 град. (шт)	8
137	Цена договорная	Отвод Ф200 мм 45 град. (шт)	2
138	Цена договорная	Отвод Ф125 мм 45 град. (шт)	2
Итого по разделу 3 Канализация ливневая К2.1			
Раздел 4. Противопожарный водопровод В2			
Земляные работы. Грунт			
139	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,628
140	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	1,628
141	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	2849
142	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,2
143	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	532
144	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,648
Земляные работы. Песок			
145	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2(1000 м3)	3,356
146	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,356
147	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	5034
148	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	7,6
149	Цена договорная	Песок (м3)	103
150	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	5,64
151	Цена договорная	Щебень (м3)	71
152	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	23,2
153	Цена договорная	Песок (м3)	3155
Колодцы			
154	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м3)	1,1

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
155	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	24
156	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	8
157	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	8
158	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	6
159	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	6
160	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	7
161	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия 1ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг (шт)	6
162	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	1
163	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	16
164	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	3
165	ФССЦ-05.1.01.11-0046	Плита днища ПН20, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг (шт)	1
166	ФССЦ-05.1.01.09-0073	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	2
167	ФССЦ-05.1.06.09-0004	Плиты перекрытия 1ПП20-1, бетон В15, объем 0,55 м3, расход арматуры 49,65 кг (шт)	1
168	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,1
169	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,018
170	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,264
171	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,315
172	Цена договорная	Соединительная деталь МС3 (шт)	18
173	Цена договорная	Соединительная деталь МС4 (шт)	3
174	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	36
175	Цена договорная	Соединительная деталь МС8 (шт)	6
Трубы			
176	ФЕР22-01-021-07	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 280 мм (км)	0,026
177	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф250х14,8 мм (м)	26,2
178	ФЕР22-06-012-04	Устройство постоянных бетонных упоров на трубопроводе диаметром: 250 мм (км)	0,026
179	ФЕР25-12-019-22	Очистка водой полости трубопровода с пропуском поршней номинальным диаметром: 300 (км)	0,026
180	ФЕР22-06-001-07	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 250 мм (км)	0,026
181	ФЕР22-01-021-11	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (км)	0,622
182	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф450х26,7 мм (м)	628,2
183	ФЕР25-12-019-25	Очистка водой полости трубопровода с пропуском поршней номинальным диаметром: 500 (км)	0,622
184	ФЕР22-06-001-11	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 450 мм (км)	0,622
185	ФЕР22-06-012-07	Устройство постоянных бетонных упоров на трубопроводе диаметром: 450; 500 мм (км)	0,622
186	Цена договорная	Опора под трубопровод из бетона М100 (400х400х60 мм) (шт)	9
Гильза			
187	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	1,07
188	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной электросварной Ф630х10 мм (шт)	7
189	ФЕР22-02-003-12	Нанесение весьма усиленной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-	0,007

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		полимерной изоляции на стальные трубопроводы диаметром: 600 мм (км)	
190	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,131
191	ФЕР16-07-006-04	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 400 мм (шт)	7
		Фасонные части	
192	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт)	0,3
193	Цена договорная	Тройник фланцевый Ф500х250 мм (шт)	1
194	Цена договорная	Тройник фланцевый Ф500х500 мм (шт)	2
195	ФЕР22-03-006-07	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 250 мм (шт)	1
196	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрешиненным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф250 мм (шт)	1
197	ФЕР22-03-006-11	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 500 мм (шт)	7
198	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрешиненным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф500 мм (шт)	7
199	ФЕР16-02-007-08	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 250 мм (соединение)	0,5
200	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф250 мм (шт)	1
201	ФЕР16-02-007-11	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 500 мм (соединение)	9
202	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф500 мм (шт)	18
203	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	2,9
204	Цена договорная	Втулка под фланец Ф500 мм (шт)	18
205	Цена договорная	Втулка под фланец Ф250 мм (шт)	4
206	Цена договорная	Втулка сварная ПЭ100 SDR17 Ф250 мм (шт)	2
207	Цена договорная	Отвод Ф250 мм (шт)	6
208	Цена договорная	Отвод сегментный ПЭ100 SDR17 Ф250 мм 90 град. (шт)	2
209	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 15 град. (шт)	1
210	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 30 град. (шт)	2
211	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 90 град. (шт)	3
212	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 60 град. (шт)	2
213	ФЕР22-03-011-03	Установка: гидрантов пожарных (шт)	7
214	Цена договорная	Пожарный гидрант ПГ-750 подземный (шт)	4
215	Цена договорная	Пожарный гидрант ПГ-500 подземный (шт)	3
Итого по разделу 4 Противопожарный водопровод В2			
Раздел 5. Хозяйственно-питьевой водопровод В1			
		Земляные работы. Грунт	
216	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,079
217	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,079
218	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	138
219	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,1795
220	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива	26

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		(смена)	
221	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,075
		Земляные работы. Песок	
222	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,123
223	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,123
224	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	185
225	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	0,8
226	Цена договорная	Песок (м3)	11
227	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	0,82
228	Цена договорная	Песок (м3)	112
		Трубы	
229	ФЕР22-01-021-01	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 50 мм (км)	0,075
230	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф32х2,0 мм (м)	75,5
231	ФЕР22-06-001-01	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм (км)	0,075
232	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км)	0,072
233	ФССЦ-24.3.03.13-0044	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 75 мм, толщина стенки 4,5 мм (м)	50,4
234	ФССЦ-24.3.03.13-0046	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм (м)	22,176
235	ФЕР22-06-001-02	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 75-80 мм (км)	0,05
236	ФЕР22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км)	0,022
		Гильзы	
237	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,01
238	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,059
239	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1
		Фасонные части	
240	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	1
241	Цена договорная	Отвод Ф75 мм 90 град. (шт)	2
242	Цена договорная	Отвод Ф110 мм 90 град. (шт)	4
243	Цена договорная	Втулка под фланец Ф110 мм (шт)	2
244	Цена договорная	Электромuffa Ф110 мм (шт)	2
245	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт)	0,2
246	Цена договорная	Тройник литой Ф110х110 мм (шт)	1
247	Цена договорная	Тройник переходной Ф110х75х110 мм (шт)	1
248	ФЕР22-03-006-03	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм (шт)	1
249	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрeзинным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф110 мм (шт)	1
250	ФЕР16-02-007-04	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	1

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		(соединение)	
251	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф100 мм (шт)	2
252	ФЕР16-02-007-03	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 80 мм (соединение)	0,5
253	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф75 мм (шт)	1
Итого по разделу 5 Хозяйственно-питьевой водопровод В1			
Раздел 6. КНС, КОС, ЛОС			
Земляные работы. Разработка котлована			
254	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2(1000 м3)	2,561
255	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	2,561
256	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 1 км (1 т груза)	4482
257	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,028
258	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	1800
Колодцы водоотлива			
259	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м3)	0,22
260	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	1
261	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м3, расход арматуры 5,66 кг (шт)	2
262	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	1
263	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	3
264	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,06
265	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	12
Устройство подпорных вертикальных стен из сборного ЖБ			
266	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	1,29
267	Цена договорная	Плиты ПДН V (шт)	3
268	Цена договорная	Труба Ø108х6 мм (м)	35
Стабилизация грунта инертным материалом			
269	ФЕР27-04-001-04	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м3)	0,525
270	Цена договорная	Щебень 70÷120, булыга (м3)	75,6
Земляные работы. Засыпка котлована песком			
271	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	2,421
272	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	2,421
273	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 1 км (1 т груза)	3632
274	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	24,21
275	Цена договорная	Песок (м3)	3293
ЛОС			
276	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,101
277	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	10,28
278	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,25
279	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	25,38

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
280	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	1,483
281	Цена договорная	Арматура Ø16 A500C (тн)	0,069
282	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,134
283	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	288,1
284	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	0,15
285	Цена договорная	Песок (м3)	20
286	ФЕРм37-01-001-08	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т (шт)	1
287	Цена договорная	Модульная установка локальных очистных сооружений ливневых стоков КСС+ЛОС 100 (шт)	1
288	ФЕРм37-01-001-05	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т (шт)	1
289	Цена договорная	Установка очистки бытовых сточных вод (шт)	1
290	Цена договорная	Ремень стяжной (шт)	12
КНС на сети K1			
291	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,014
292	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	1,42
293	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,037
294	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	3,72
295	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	0,241
296	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,1711
297	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	46,31
298	ФЕРм37-01-001-10	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 8 т (шт)	1
299	Цена договорная	Канализационная насосная станция КСС-КНС-3200-6400 (шт)	1
300	ФЕР46-08-012-03	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 12 мм (100 шт)	0,2
301	Цена договорная	Установка анкеров M12x145 HILTI (шт)	20
КНС на сети K2			
302	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,038
303	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	3,86
304	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,096
305	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	9,77
306	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	0,575
307	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,3218
308	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	202,58
309	ФЕРм37-01-001-08	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т	1

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		(шт)	
310	Цена договорная	Канализационная насосная станция КСС-КНС-1600-4300 (шт)	1
311	ФЕР46-08-012-05	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 20 мм и более (100 шт)	0,09
312	Цена договорная	Установка анкеров M20x260 HILTI (шт)	9
313	ФЕР46-08-012-04	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 16 мм (100 шт)	0,12
314	Цена договорная	Установка анкеров M16x150 HILTI (шт)	12
Итого по разделу 6 КНС, КОС, ЛОС			
Раздел 7. Обустройство скважин			
Бурение скважин			
315	ФЕР04-01-010-02	Роторное бурение скважин с обратной промывкой станками с дизельным двигателем с применением эрлифта глубиной бурения до 50 м в грунтах группы: 2 (100 м)	0,3
316	ФЕР04-02-002-02	Крепление скважины при роторном бурении трубами со сварным соединением, глубина скважины: до 50 м, группа грунтов по устойчивости 2 (10 м)	3
317	Цена договорная	Труба обсадная НПВХ Ф125 мм (шт)	11
318	ФЕР04-04-002-01	Установка фильтров впотай на бурильных трубах: при роторном бурении при глубине до 500 м (10 м)	3
319	Цена договорная	Фильтр из НПВХ Ф125 мм (шт)	1
320	ФЕР04-04-004-01	Откачка воды из скважины эрлифтом при роторном бурении с компрессором, работающим: от двигателя внутреннего сгорания, при глубине скважины до 300 м (сутки откачки)	1
321	Цена договорная	Насос водоток 1,2-32 (шт)	1
322	Цена договорная	Арматура (компл)	1
323	Цена договорная	Доставка материала (компл)	1
Обустройство скважин			
324	ФЕРм07-04-030-05	Насос артезианский с погружным электродвигателем, марки: 1ЭЦВ6-10-110 (шт)	2
325	Цена договорная	Насос ЭЦВ4-10-110 (шт)	2
326	ФЕРм08-02-401-01	Кабель трех-пятижильный сечением жилы до 16 мм ² с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок (100 м)	7,2
327	Цена договорная	Кабель ВПП 4 мм (м)	720
328	ФЕР16-04-002-04	Прокладка трубопроводов водоснабжения из напорных полиэтиленовых труб наружным диаметром: 40 мм (100 м)	0,6
329	Цена договорная	Труба Ф40 мм (м)	60
330	Цена договорная	Фиксатор нижний/верхний (шт)	4
331	ФЕРм08-02-394-01	Линия тросовая (100 м)	2
332	Цена договорная	Трос нержавеющий 4 мм (м)	200
333	ФЕР04-05-002-01	Устройство: оголовка (шт)	2
334	Цена договорная	Оголовок (шт)	2
335	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,2
336	Цена договорная	Термомуфта (шт)	2
337	ФЕРм08-03-572-03	Блок управления шкафного исполнения или распределительный пункт (шкаф), устанавливаемый: на стене, высота и ширина до 600х600 мм (шт)	1
338	Цена договорная	Комплект автоматики (шт)	1
Разрешительная документация			
339	Цена договорная	Оформление паспортов скважин	1

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
340	Цена договорная	(компл) Лицензия на право пользования недрами для добычи подземных вод. Проект зон санитарной охраны (компл)	1

Таблица 7. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м (продолжение)

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Тепловая сеть			
Тепловые сети			
1	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	3
2	Цена договорная	Песок (м3)	41
3	ФЕР24-01-046-04	Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,3
4	Цена договорная	Опора неподвижная щитовая Ду100мм (шт)	1
5	Цена договорная	Изолированный элемент заводского изготовления для неподвижных опор Ду100 (шт)	2
6	ФЕР24-01-020-04	Бесканальная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 100 мм (км)	0,1
7	Цена договорная	Труба предизолированная в ППУ-ПЭ Ду100 (м)	100
8	ФЕР24-01-043-04	Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,4
9	Цена договорная	Отвод под 90° предизолированный в ППУ-ПЭ Ду100 (шт)	2
10	Цена договорная	Отвод под 110° предизолированный в ППУ-ПЭ Ду100 (шт)	2
11	ФЕР24-01-050-04	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 108 мм (100 стыков)	0,3
12	Цена договорная	Манжеты стенового ввода для трубопровода Ду100 (шт)	4
13	Цена договорная	Изоляция стыков трубопроводов Ду100 (шт)	26
14	ФЕР24-01-048-04	Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,2
15	Цена договорная	Концевой элемент Ду100 (шт)	2
16	ФЕР24-01-053-04	Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (100 м)	1
17	ФЕР25-05-035-01	Контроль качества сварных соединений труб (стык)	30
18	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км)	0,04
19	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф110х6,6 (м)	40
20	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,6
21	Цена договорная	Отвод 90 ПЭ100 SDR17 – Ф100мм (шт)	2
22	Цена договорная	Электромуфта ф100 (шт)	4
23	ФЕР16-07-006-01	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 100 мм (шт)	2
Система ОДК			
24	ФЕРм11-02-001-01	Прибор, устанавливаемый на резьбовых соединениях, масса: до 1,5 кг (шт)	2
25	Цена договорная	Терминал концевой КТ-11	2

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		(шт)	
26	Цена договорная	Переносной детектор повреждений «Пиккон» (шт)	1
27	Цена договорная	Контрольно-монтажный тестер «Robin KMP 3050 DL» (шт)	1
28	Цена договорная	Комплект удлинения 3-х жильного кабеля КУК-3 (шт)	4
		Тепловая камера	
29	ФЕР16-05-001-03	Установка вентилей, задвижек, затворов, клапанов обратных, кранов проходных на трубопроводах из стальных труб диаметром: до 100 мм (шт)	2
30	Цена договорная	Кран шаровый фланцевый Ду100 (шт)	2
31	Цена договорная	Фланец стальной с МК ф108 (шт)	4
32	ФЕР24-01-033-02	Установка вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром: 32 мм (шт)	6
33	Цена договорная	Кран шаровый Ду32 (шт)	4
34	Цена договорная	Клапан захлопка (шт)	1
35	Цена договорная	Клапан обратный Ду32 (шт)	1
36	ФЕР16-02-005-01	Прокладка трубопроводов отопления и водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром: до 40 мм (100 м)	0,1
37	Цена договорная	Труба стальная электросварная Ф32х3,2 (м)	10
38	ФЕР16-02-005-05	Прокладка трубопроводов отопления и водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром: 100 мм (100 м)	0,1
39	Цена договорная	Труба стальная электросварная Ф108х4,0 (м)	10
40	ФЕР26-01-018-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей пластинами (плитами) из вспененного каучука, вспененного полиэтилена (10 м2)	1,5
41	Цена договорная	Тепловая изоляция рулонная толщиной 25мм (м2)	15
42	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,8
43	Цена договорная	Отвод под 90° Ф108х4,0 (шт)	8
44	Цена договорная	Крепежный и мелкомонтажный материал (компл)	1
Итого по разделу 1 Тепловая сеть			
Раздел 2. ЖБ лотки			
Земляные работы. Грунт			
45	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	3,85
46	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,85
47	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	6738
48	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,196
49	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	1259
50	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,1
Земляные работы. Песок			
51	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	3,486
52	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,486
53	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	5229
54	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	34,86

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
55	Цена договорная	Песок (м3)	4741
56	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,183
57	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	237
58	ФЕР07-06-001-01	Устройство непроходных каналов: одноячейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту (100 м3)	0,0495
59	Цена договорная	ЖБ лоток (шт)	11
60	ФЕР07-06-002-03	Устройство неподвижных щитовых опор: из монолитного железобетона (100 м3)	0,005
61	Счёт	Бетон В25 (м3)	0,5
62	ФЕР07-06-002-07	Устройство плит перекрытий каналов площадью: до 5 м2 (100 шт)	0,11
63	Счёт	ЖБ плиты покрытия лотка (шт)	11
Итого по разделу 2 ЖБ лотки			
Раздел 3. Камера УТ1			
64	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,035
65	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	3,55
66	ФЕР06-13-001-05	Устройство железобетонных конструкций отстойников, резервуаров и прочих сооружений при днищах бункерного типа (100 м3)	0,283
67	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	28,72
68	Цена договорная	Арматура Ø6 A240 (тн)	0,05
69	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	2,38
70	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,998
71	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	99,8

Таблица 8. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м (продолжение)

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Земляные работы			
Разработка			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	22,864
2	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	40012
Устройство насыпи из грунта			
3	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	8,646
4	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	15131
5	ФЕР01-01-033-01	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1 (1000 м3)	8,646
6	ФЕР01-01-033-07	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-01 (до 20 м, +15 м) (1000 м3)	8,646
Устройство насыпи из песка			
7	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,438
8	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих	2517

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	
9	ФЕР01-01-033-01	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов I (1000 м3)	1,438
10	ФЕР01-01-033-07	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-01 (до 20 м, +15 м) (1000 м3)	1,438
11	Цена договорная	Песок (м3)	1898
Устройство основания из ГПС			
12	ФЕР27-04-001-02	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы (100 м3)	127,8
13	Цена договорная	ГПС (м3)	19937
Итого по разделу 1 Земляные работы			
Раздел 2. А/б покрытия			
14	ФЕР01-01-109-01	Планировка площадей (1000 м2)	6,505
15	ФЕР01-02-007-02	Уплотнение грунта оснований катками дорожными самоходными импортного производства, 8 т (100 м2)	65,05
16	ФЕР27-04-007-02	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие до 68,6 МПа (700 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных (1000 м2)	6,505
17	Цена договорная	ГПС (м3)	1327
18	ФЕР27-06-026-01	Розлив вяжущих материалов (т)	11,424
19	ФССЦ-01.2.01.01-0001	Битумы нефтяные дорожные жидкие МГ, СГ (т)	11,767
20	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м2)	6,505
21	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (до 7 см, +3 см) (1000 м2)	6,505
22	ФССЦ-04.2.01.01-0042	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II (т)	1053,81
23	ФЕР27-06-026-01	Розлив вяжущих материалов (т)	11,424
24	ФССЦ-01.2.01.01-0001	Битумы нефтяные дорожные жидкие МГ, СГ (т)	11,767
25	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м2)	6,505
26	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (до 5 см, +1 см) (1000 м2)	6,505
27	ФССЦ-04.2.01.01-0042	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II (т)	787,105
Дорожная разметка			
28	ФЕР27-09-016-01	Разметка проезжей части краской сплошной линией шириной: 0,1 м (км)	0,365
29	Цена договорная	Краска для дорожной разметки АК-511 (кг)	26,1
30	ФЕР27-09-034-11	Нанесение горизонтальной дорожной разметки аппликатором на поверхность существующего покрытия вручную, штучными формами (м2)	220
31	Цена договорная	Краска для дорожной разметки АК-511 (кг)	176
Бордюры			
32	ФЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м)	2,1
33	05.2.03.03-0032	Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400), объем 0,043 м3 (шт)	210
Итого по разделу 2 А/б покрытия			
Раздел 3. Ограждение территории			
34	ФЕР01-02-031-02	Бурение ям глубиной до 2 м бурильно-крановыми машинами: на тракторе, группа	2,03

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		грунтов 2 (100 шт)	
35	ФЕР09-08-001-01	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание (100 шт)	2,03
36	ФССЦ-04.1.02.05-0009	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350) (м3)	12,9
37	Цена договорная	Столб 3D PALISAD 3000x60x40-2430 (в бетон) (шт)	203
38	ФЕР09-08-002-06	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой более 2 м (10 шт)	20,2
39	ФССЦ-08.1.06.02-0081	Панель 3D PALISAD 2430x3000 Ф4 мм 200x55 мм (шт)	202
40	Цена договорная	Набор крепежа 3D PALISAD (шт)	1015
41	Цена договорная	Комплект из 2-х оснований для столба 3D PALISAD (шт)	46

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 9. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 8»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1207700206515 от 26 июня 2020 г.
Юридический адрес	121059, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Дорогомилово, Киевская ул., д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42

Таблица 10. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<i>Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке</i>	
Ф.И.О.	Ягнаева Елена Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Почтовый адрес	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	elena.yagnaeva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 2745. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Пресненский, наб Пресненская, д. 12, помещ. 2/53
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 года, выданный ПАО «СК «Росгосстрах Срок действия полиса страхования: с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года. Лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	
Полное и (или) сокращенное наименование	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1027804899968
Место нахождения	Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
<i>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</i>	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
<i>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</i>	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не 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, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.
2. Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.
3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
4. Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.
7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.
8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.
9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
10. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

Специальные допущения

12. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);
13. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанных с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Иные существенные допущения

14. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оцен-

щика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

15. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

17. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

18. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

19. Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

20. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

21. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

22. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

23. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщи-

ка и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

24. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

25. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

26. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

27. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

28. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

29. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

30. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

31. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

32. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

33. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату

проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

34. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое несоответствие части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

35. Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.

36. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

37. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

38. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку

39. Оцениваемые объекты переданы во временное владение и пользование третьим лицами на основании договора аренды, копия которого была предоставлена Оценщику для проведения оценки. Содержание договора аренды и ряда других предоставленных документов является конфиденциальной информацией. Заключенные договоры с контрагентами, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией; Заказчик просит не раскрывать данную информацию. В связи с этим копии соответствующих документов не прикладываются к Отчету (хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены по запросу уполномоченного на то лица).

40. Объект оценки оснащен стеллажным оборудованием, принадлежащим Арендатору, в связи с чем при проведении оценки наличие стеллажей не учитывается.

41. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (насосная станция наружного пожаротушения, котельная, КПП), необходимые для нормального функционирования складского комплекса. Справедливая стоимость данных объектов включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

42. Предоставленные Заказчиком Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости датированы апрелем 2025 года. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из допущения о том, что данные в Выписках актуальны по состоянию на дату оценки.

1.5. Используемые стандарты оценки

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022).

Международные стандарты оценки (МСО).

Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.

Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, стр. 1.

Таблица 11. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178
3	Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143
4	Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177
5	Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179
6	Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопас-

№ п/п	Наименование
	ности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181
7	Земельный участок общей площадью 3765 +/- 2 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182

Согласно Заданию на оценку, оценка Объекта оценки проводится с учетом специальных допущений:

- расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);
- для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанных с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Объект оценки представляет собой складской комплекс класса А, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс. Общая площадь оцениваемых зданий и сооружений в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 19 607, 2 кв. м.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-98295443 от 29.04.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-97964600 от 28.04.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-98295910 от 29.04.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-97965009 от 28.04.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-97669032 от 28.04.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-98338763 от 29.04.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-97684909 от 28.04.2025 г.;

Технические планы оцениваемых зданий.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.09.2023 года №23-07-090-2023;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2021 года №Ru23-508-302-721-2021;

Разрешение на строительство от 18.11.2021 года №RU23-508-302-2893-2021;

Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-050824-1/БР от 06.08.2024 года; с дополнительными соглашениями от 29.10.2024 г., 28.12.2024г.

Договор аренды от 05.08.2024 г.; с дополнительными соглашениями от 01.11.2024 г.; 29.11.2024 г.; 21.01.2025 г.;

Долгосрочный договор аренды №01-ДДА/КРД от 13.11.2023 г.; с дополнительными соглашениями от 26.01.2024 г.; 12.09.2024 г.

Соглашение о расторжении Долгосрочного договора аренды №01-ДДА/КРД от 13.11.2023 г. от 29.04.2025 г.

Соглашение об эксплуатации и установлении частного сервитута от 25.01.2022 г.; с дополнительными соглашениями от 15.02.2022 г., 15.01.2023 г., 23.01.2024 г.; 01.10.2024 г.; 28.02.2025 г.

Соглашение о сервитуте от 18.07.2023 г.; с дополнительным соглашением №1 от 28.10.2024 г.

Соглашение о праве прохода и проезда от 30.04.2021 г.; с дополнительными соглашениями от 25.11.2021 г., 18.03.2022 г.; 28.10.2024 г.

Соглашение о сервитуте от 29.04.2022 г., с дополнительным соглашением от 28.10.2024 г.

Локальный сметный расчет № 07-01-01;

Локальный сметный расчет № 06-01-01;

Объектный сметный расчет (смета) № 01;

Локальный сметный расчет № 06-01-02;

Локальный сметный расчет № 04-01-01;

Справка от 01.05.2024 г. от ООО "Евродом Групп" о балансовой стоимости Объектов;

Письмо-представление № ИСХ-190625-25 от 19 июня 2025 года

В соответствии с Письмом Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» № ИСХ-190625-25 от 19 июня 2025 года, Договор аренды с Дополнительными соглашениями к нему, Акты, а также Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию относятся к документам ограниченного пользования. В связи с этим, Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы, а также финансовые условия и иные существенные условия, и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Оценщик не прикладывает к Отчету об оценке копии указанных документов. Указанная информация хранится в архиве Исполнителя и может быть предоставлена по запросу.

Результаты осмотра Объекта оценки (проведен ассистентом оценщика Анной Маргарян 24.05.2025 г. в сопровождении представителя Заказчика).

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств (NF Group, Nikoliers и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

Анализ полноты и достоверности используемой информации

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

2.3. Юридическое описание

Таблица 12. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Здания, сооружения и земельные участки - право общей долевой собственности
Реквизиты правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 8» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Обременения (ограничения) прав	Здания с кад. № 23:07:1402000:1143, 23:07:1402000:1144 - доверительное управление. Срок действия с 05.08.2024 по 15.10.2035, в пользу: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675 Здания с кад. № 23:07:1402000:1177, 23:07:1402000:1178 - доверительное управление. Срок действия с 05.08.2024 по 15.10.2035, в пользу: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675; аренда в пользу ООО "XXX", ИНН: XXX, Срок действия с 29.11.2023 на 10 лет Земельные участки с кад. № 23:07:1402000:1179, 23:07:1402000:1181 – доверительное управление. Срок действия с 05.08.2024 по 15.10.2035, в пользу: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675 Земельный участок с кад. № 23:07:1402000:1182 – доверительное управление. Срок действия с 05.08.2024 по 15.10.2035, в пользу: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675. Частный сервитут в пользу Общества с ограниченной ответственностью «АБТ», ИНН: 9702041533. Срок действия с 12.10.2023 устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены (не оказывает влияние на определяемую стоимость; согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", сведения о балансовой стоимости указываются при наличии такой информации).

В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на не-

движимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

В соответствии со ст. 275 Гражданского кодекса Российской Федерации, Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования, которого сервитут установлен.

Согласно с п.5, ст. 23 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на часть оцениваемых зданий зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда.

В соответствии с предоставленным договором аренды, по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную аренду.

Однако, согласно Соглашению о расторжении от 29.04.2025 г. Долгосрочного договора аренды №01-ДДА/КРД от 13.11.2023 г., стороны пришли к соглашению расторгнуть Договор не позднее 20 августа 2025 года. Последним днем срока действия Договора является 20 августа 2025 года или дата подписания Сторонами Акта возврата, если такая дата наступит ранее.

Оценщиком была проанализирована величина арендной платы по действующему договору аренды (на период до 20.08.2025 г.) на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды Оценщик пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Оценщик использовал фактические данные (на период до 20.08.2025 г.).

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, а также соответствие арендной ставки по договору среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Оценщиком было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных фактического договора аренды (на период до 20.08.2025 г.). С момента окончания действия срока аренды текущего договора расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода расчет будет производиться по рыночным данным.

Наличие обременений в виде общей долевой собственности и доверительного управления

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обремененный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Таким образом, оцениваемые земельные участки и улучшения принадлежат правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним

статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с природой данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности.

Вывод:

Изучив предоставленные Заказчиком правоудостоверяющие документы, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

2.4. Описание местоположения

Объекты оценки расположены в Краснодарском крае по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, стр. 1:

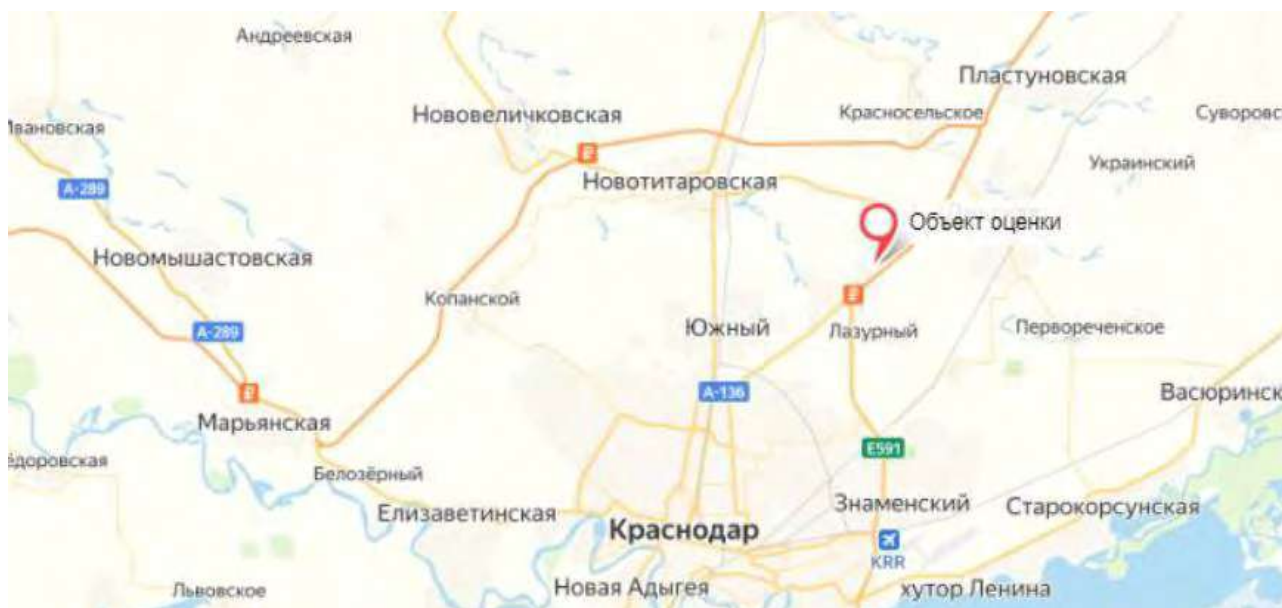


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в фрагменте Краснодарского края

Таблица 13. Описание региона расположения Объекта оценки³

Показатель	Характеристика
Краснодарский край	Субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесской Республикой, Республикой Адыгея и Абхазией. По морю граничит с Крымом. Административный центр — город Краснодар.
Границы района	Краснодарский край находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе — с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей.
Численность населения Краснодарского края	5 842 238 чел. (2025 год)
Численность населения г. Краснодара	1 154 885 чел. (2025 год)
Экономика	Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам.
Транспорт	Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Чёрное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта. По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения,

³ По материалам сайтов:

- Официальный интернет портал Администрации г. Краснодара // <https://krd.ru>

- Свободная энциклопедия Википедия // <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Показатель	Характеристика
Инфраструктура	которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Чёрного и Азовского морей. Трубопроводный транспорт представлен международным нефтепроводом «Тенгиз — Новорос- сийск» и газопроводом «Россия — Турция» («Голубой поток»).
Наименование района расположения Объекта оценки	Динской район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Краснодарского края России. Расположен в центральной части Краснодарского края. Район граничит с городом Краснодар, Усть-Лабинским, Кореновским, Тимашёвским, Калининским, Красноармейским районами края и по реке Кубань с Республикой Адыгеей. Площадь района — 136 196 гектаров.
Экономика района расположения Объекта оценки	В станице Динской работает целый ряд предприятий сельского хозяйства, а также по переработке сельскохозяйственной продукции: сахарный, консервный заводы, кондитерская фабрика «Южная Звезда», мясокомбинат «Динской»
Численность населения района рас- положения Объекта оценки	147 906 (2025 г.)
Транспорт района расположения Объекта оценки	Территорию Динского района пересекают три железнодорожные магистрали общегосударствен- ного значения. В станицах Динской и Новотитаровской работают два крупных железнодорожных узла. Район имеет также широко развитое автодорожное сообщение. По его территории проходит авто- мобильная дорога федерального значения «Дон» и две дороги субъекта федерации: «Краснодар— Ейск» и «Темрюк—Краснодар—Кропоткин»

Оцениваемый складской комплекс располагается в непосредственной близости от трассы М-4 (400 м) (имеется подъезд).

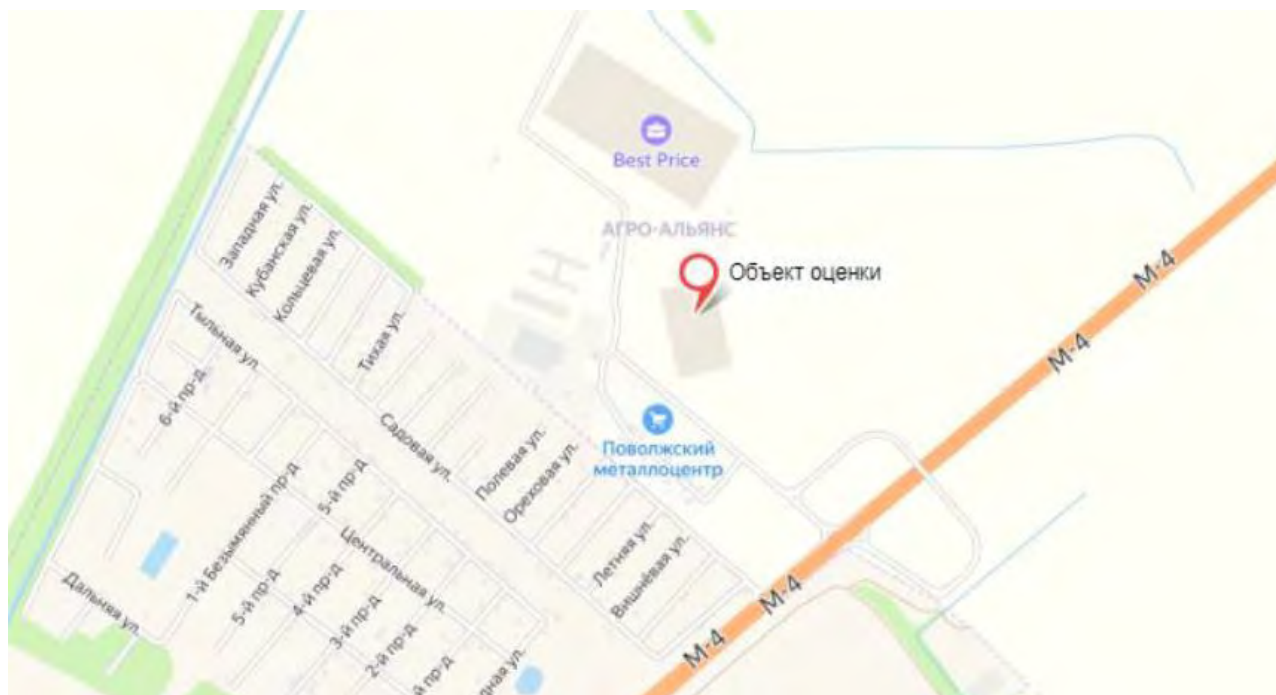


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала



Рис. 3. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала (аэрофотоснимок)⁴

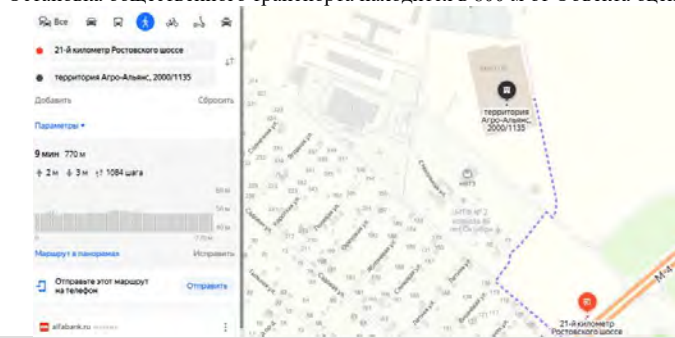
⁴ <https://lk2map.ros cadasters.com/map>





Рис. 5. Карта-схема расположения Объектов оценки на земельном участке – данные Публичной кадастровой карты (аэрофотоснимок)

Таблица 14. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, стр. 1
Район расположения	Динской
Удаленность от границ областного центра	11 км
Транспортная доступность Объекта оценки	Объект оценки расположен вблизи трассы М4 Дон (400 м) (имеется подъезд) Остановка общественного транспорта находится в 800 м от Объекта оценки 
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков	Средняя
Расположение относительно крупных автомагистралей	Вблизи трассы М4 Дон (400 м)
Покрытие подъездной автодороги	Асфальтированное покрытие
Расстояние до крупных автодорог	Расстояние автомобильной развязки М4 Дон и Восточный обход Краснодара – 3 км по автодорогам. Расстояние до трассы М4 Дон по автодорогам – 0,4 км.
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Микрорайон Объекта оценки характеризуется средним уровнем деловой активности. Окружающая застройка смешанного характера, представлена объектами производственно-складского и жилого назначения.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края⁵, Объект оценки расположен в зоне предприятий, производств и объектов II-IV классов опасности.

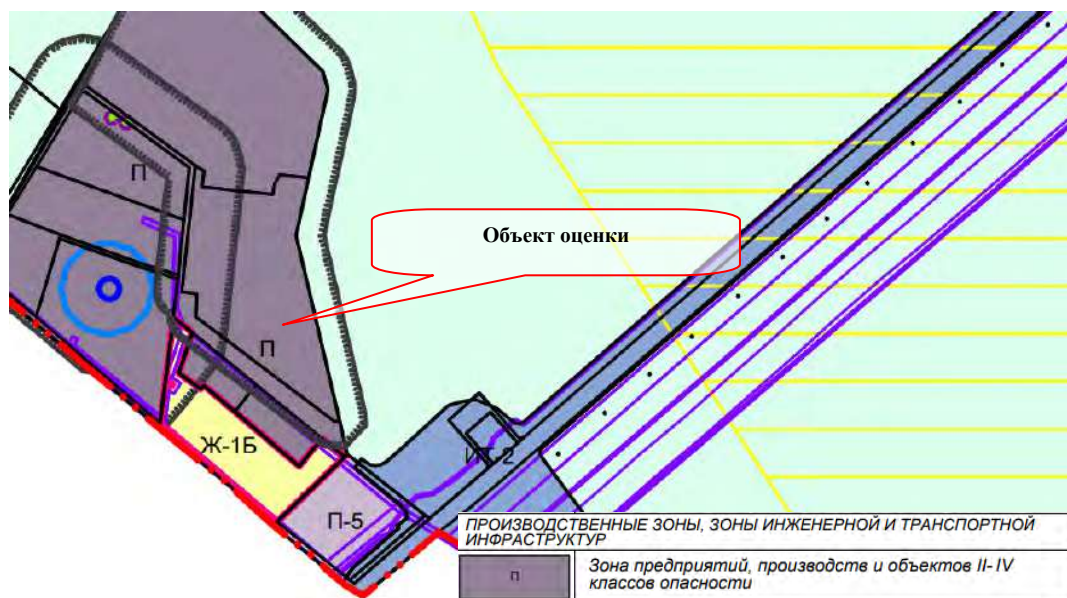


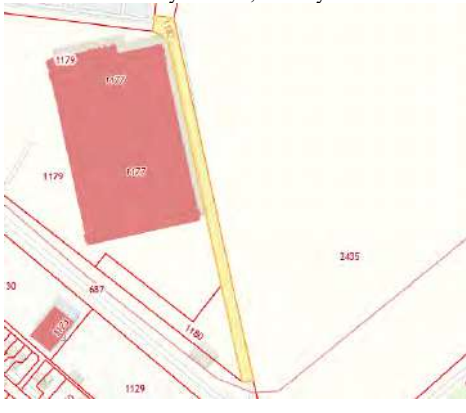
Рис. 6. Расположение Объекта оценки на Карте градостроительного зонирования

Зарегистрированный вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков соответствует зоне его расположения согласно Карте градостроительного зонирования.

⁵ https://cdn-tribuna.storage.yandexcloud.net/uploads/2021/07/proekt-vnes-izm06.2021_kgz-pzz-dinskaja.pdf

2.5. Описание земельных участков

Таблица 15. Описание земельных участков

Показатель	Характеристика		
Адрес расположения	Краснодарский край, Динской район	Краснодарский край, Динской район	Краснодарский край, Динской район
Кадастровый номер	23:07:1402000:1179	23:07:1402000:1181	23:07:1402000:1182
Кадастровая стоимость, руб.	38 887 605,9 (844,74 руб./кв. м)	2 283 980,4 (791,4 руб./кв. м)	3 348 101,55 (889,27 руб./кв. м)
Общая площадь, кв. м	46 035	2 886	3 765
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – Земли промышленности)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – Земли промышленности)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – Земли промышленности)
Вид разрешенного использования	Склады	Склады	Склады
Текущее использование	Застроен объектами недвижимости с кад. № 23:07:1402000:1177, 23:07:1402000:1178, 23:00:0000000:104235	Застроен объектами недвижимости с кад. № 23:07:1402000:1143, 23:07:1402000:1144	Под проезд (Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 23:07:1402000:1181
Рельеф участка	Ровный Многоугольная	Ровный Многоугольная	Ровный Многоугольная, вытянутая
Форма участка			
Наличие иных строений/сооружений на участке (согласно визуальному осмотру)	Научастке расположены некапитальные строения: резервуары для пожаротушения, площадка для ТБО, навес и пр.	Научастке расположены некапитальные строения: резервуары для пожаротушения, площадка для ТБО, навес и пр.	Отсутствуют
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение.		
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Земельные участки разработаны, огорожены, частично асфальтированы. Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта.		
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

Показатель	Характеристика		
Зоны особого режима использования	Имеются. Описание приведено ниже (см. Таблица 16. Описание регламента хозяйствования в зонах с особыми условиями использования территорий для оцениваемых земельных участков)		
Достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости	Соответствует требованиям, предъявляемым к складам класса А. Площадь земельного участка достаточна для эффективного функционирования объекта недвижимости, избыточный участок отсутствует.		
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует.	Соответствует.	Соответствует.
Прочие характеристики	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 23:07:1402000:687, 23:07:1402000:649	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 23:07:1402000:687, 23:07:1402000:649, 23:07:1402000:1182	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 23:07:1402000:687, 23:07:1402000:649. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 23:07:1402000:1181

Общая площадь смежных оцениваемых земельных участков составляет 52 686 кв. м.

В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка земельного участка с кад. №23:07:1402000:1179 произведена с учетом произведённых на нем улучшений.

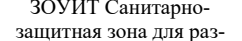
Полный перечень данных улучшений земельного участка представлен в Таблицах № 6-9 Отчета.

Анализ влияния ЗОУИТ на стоимость и оборотоспособность Объекта оценки:

Таблица 16. Описание регламента хозяйствования в зонах с особыми условиями использования территорий для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Вид ограничения права и определение	Площадь, кв. м	Доля в общей площади ЗУ	Нормативный документ, регламентирующий деятельность на территории ЗОУИТ	Регламент использования	Анализ влияния обременения на стоимость Объектов оценки и вывод об учете / неучете наличия обременения при расчете стоимости Объекта оценки
Земельный участок общей площадью 46 035 кв. м, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179						
1	ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для АО "РСК" 23:07-6.1767 	13 441	11,73%	Решение Северо-Кавказского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор)	В границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.	Строительство складских объектов в данной ЗОУИТ не запрещено, поэтому ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка

№ п/п	Вид ограничения права и определение	Площадь, кв. м	Доля в общей площади ЗУ	Нормативный документ, регламентирующий деятельность на территории ЗОУИТ	Регламент использования	Анализ влияния обременения на стоимость Объектов оценки и вывод об учете / неучете наличия обременения при расчете стоимости Объекта оценки
2	ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для проектируемого материального склада Индивидуального предпринимателя Новикова Андрея Васильевича (ИП Новиков А.В.), расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, трасса "Дон" км 1316+910 (справа), кадастровый номер земельного участка: 23:07:1402000:1130 23:07-6.2534 	3 111	6,76%	Решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека «По установлению санитарно-защитной зоны для проектируемого материального склада Индивидуального предпринимателя Новикова Андрея Васильевича (ИП Новиков А.В.), расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, трасса "Дон" км 1316+910 (справа), кадастровый номер земельного участка: 23:07:1402000:1130	В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями	Доля охранной зоны в пределах земельного участка занимает незначительную долю, а также строительство складских объектов в данной ЗОУИТ не запрещено, поэтому ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка
3	ЗОУИТ Охранная зона по объекту : «Газопровод высокого давления от х. Ленина города Краснодара до п. Вишняки, х. Карла Маркса Динского района Краснодарского края» 23:00-6.603	42	0,09%	Приказ об утверждении границ охранной зоны объекта "Газопровод высокого давления от х. Ленина города Краснодара до п. Вишняки, х. Карла Маркса Динского района Краснодарского края" в муниципальных образованиях город Краснодар и Динской район"	Согласно п.14 Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала экс-	Доля охранной зоны в пределах земельного участка занимает незначительную долю, а также строительство складских объектов в данной ЗОУИТ не запрещено, поэтому ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка

№ п/п	Вид ограничения права и определение	Площадь, кв. м	Доля в общей площади ЗУ	Нормативный документ, регламентирующий деятельность на территории ЗОУИТ	Регламент использования	Анализ влияния обременения на стоимость Объектов оценки и вывод об учете / неучете наличия обременения при расчете стоимости Объекта оценки
					плуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям	
4	ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для размещения (строительства) базы по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и строительной техники с установкой по производству бетона гр.Ильюшиной Татьяны Александровны, расположенного по адресу: Краснодарский край, Динский район, с/п Динское, трасса "Дон" км. 1316 + 900 справа (кадастровый номер земельного участка 23:07:1402000:558) 23:07-6.2388 	8 345	18,12%	Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю	В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.	Строительство складских объектов в данной ЗОУИТ не запрещено, поэтому ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка
5	ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для размещения (строительства) базы по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и строительной техники с установкой по производству бетона 	46 035	100%	Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю	В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.	Строительство складских объектов в данной ЗОУИТ не запрещено, поэтому ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка

№ п/п	Вид ограничения права и определение	Площадь, кв. м	Доля в общей площади ЗУ	Нормативный документ, регламентирующий деятельность на территории ЗОУИТ	Регламент использования	Анализ влияния обременения на стоимость Объектов оценки и вывод об учете / неучете наличия обременения при расчете стоимости Объекта оценки
	мещаемого складского комплекса ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "Финансовые технологии" (ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Финансовые технологии" 23:07-6.1720 			зору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю об установлении санитарно-защитной зоны для размещаемого складского комплекса ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "Финансовые технологии" (земельный участок с кадастровым номером: 23:07:1402000:686)	образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.	ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка
<i>Земельный участок общей площадью 2 886 кв. м, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181</i>						
6	ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для размещаемого складского комплекса ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "Финансовые технологии" (ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Финансовые технологии" 23:07-6.1720	2 886	100%	Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю об установлении санитарно-защитной зоны для размещаемого складского комплекса ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "Финансовые технологии" (земельный участок с кадастровым номером: 23:07:1402000:686)	В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.	Строительство складских объектов в данной ЗОУИТ не запрещено, поэтому ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка

№ п/п	Вид ограничения права и определение	Площадь, кв. м	Доля в общей площади ЗУ	Нормативный документ, регламентирующий деятельность на территории ЗОУИТ	Регламент использования	Анализ влияния обременения на стоимость Объектов оценки и вывод об учете / неучете наличия обременения при расчете стоимости Объекта оценки
						
Земельный участок общей площадью 3 765 кв. м, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182						
7	ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для размещения складского комплекса ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "Финансовые технологии" (ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Финансовые технологии" 23:07-6.1720 	3 765	100%	Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю об установлении санитарно-защитной зоны для размещения складского комплекса ООО "РСХБ Управление Активами" Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "Финансовые технологии" (земельный участок с кадастровым номером: 23:07:1402000:686)	В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.	Строительство складских объектов в данной ЗОУИТ не запрещено, поэтому ее наличие не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке, а также на стоимость оцениваемого земельного участка

Наличие охранных зон не оказывает влияния на оборотоспособность Объекта оценки, т. к. установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах, и ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.⁶

⁶ ч. 5 ст. 56 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015)

2.6. Описание улучшений

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складской комплекс класса А. На территории имеется организованная парковка на 80 машино-мест, из которых 50 машино-мест для парковки грузовых автомобилей и/или автобуса, 30 машино-место для парковки легковых автомобилей.

Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 19 607,2 кв. м.

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Оценщиком на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующим договором аренды в размере 19 419,10 кв. м. Вакантные площади по состоянию на дату оценки отсутствуют.

Таблица 17. Описание улучшений

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Наименование объекта	Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144	Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178	Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143	Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177
Адрес расположения	Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1	Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135
Назначение объекта	сооружение	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Текущее использование	котельная	КПП	Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)	Складское здание
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	23:07:1402000:1144	23:07:1402000:1178	23:07:1402000:1143	23:07:1402000:1177
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	108,40	24,8	79,7	19 394,30
Год постройки	2021	2023	2021	2023
Срок полезной службы	73	73	73	35
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет	нет	нет
Строительный объем, куб.м	нет данных	110,3	нет данных	280 662,20
Площадь застройки, кв.м	116,6	35,5	нет данных	19 200,60
Класс конструктивной системы	КС-6	КС-6	КС-6	КС-6
Этажность	1	1	1	2
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конструктивные характеристики				
Стены наружные и внутренние	нет данных	Стеновые ограждающие сэндвич-панели	Смешанные	Стеновые ограждающие сэндвич-панели
Фундамент	нет данных	Монолитное основание с гидроизоляционным защитным покрытием	нет данных	Столбчатые железобетонные Колонны монолитные железобетонные сечением 400×400 мм
Материал кровли	нет данных	плоская мембранная	нет данных	нет данных
Пол	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Другие характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Техническое состояние	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Планировка этажа	свободная	свободная	свободная	свободная
Высота потолка, м	нет данных	4,00	нет данных	Высота до нижнего пояса стропильных ферм 12,80 м, высота до низа профилированного настила в коньке 14,88 м
Внутренняя отделка	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Отопление	нет данных	+	нет данных	+
Водоснабжение	нет данных	+	нет данных	+
Канализация	нет данных	+	нет данных	+
Электроснабжение	нет данных	+	нет данных	+
Вентиляция	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

Таблица 18. Распределение помещений в соответствии с заключенным договором аренды

Наименование	Арендпригодная площадь, кв. м (ВОМА)
складские помещения	18 055,80
офисные помещения	1 182,20
зарядная	156,30
КПП	24,80

Кроме того, территория складского комплекса оборудована автостоянкой.

Таблица 19. Характеристики (вместимость) автостоянки

Тип машиномест	Количество машиномест, шт.
машиноместа для грузовых автомобилей	50
машиноместа для легковых автомобилей	30

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет.

Заказчиком была предоставлена копия договора аренды с дополнительными соглашениями с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению, а также с отражением сроков окончания действия договора аренды. Однако, в связи с тем, что заключенный договор аренды и его условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Оценщик принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Анализ некоторых показателей, зафиксированных в договоре аренды представлен в разделе «Анализ действующих ставок аренды» далее (см. Таблица 20. Анализ действующего договора).

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки."

Таблица 20. Анализ действующего договора

Показатель	Характеристика
Долгосрочный договор аренды №01-ДДА/КРД от 13.11.2023 г.	
Срок аренды и условия пролонгации	Договор заключен на срок 10 (Десять) лет с даты подписания Договора. Датой начала Срока аренды является дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений. Арендатор имеет преимущественное право по Договору на заключение договора аренды на новый срок, при условии письменного уведомления Арендодателя о таком намерении не менее чем за 12 (двенадцать) месяцев до окончания Срока аренды. Если Арендатор предоставит такое уведомление, то Стороны на добросовестной основе проведут переговоры для согласования условий аренды на новый срок и для заключения нового договора аренды, который должен быть заключен (при достижении согласия Сторон) не позднее 6 (Шести) месяцев до окончания Срока аренды по Договору. Если по истечении Срока Аренды или если Договор расторгается досрочно Арендатор несвоевременно освободил Помещения (в срок, установленный настоящим пунктом Договора), то Арендатор обязан уплатить Арендодателю Арендную Плату за все дни фактического использования Помещений и неустойку при письменном требовании Арендодателя в размере 1% от месячного размера Постоянной арендной платы за каждый календарный день просрочки обязательства. Арендатор обязан уплатить указанную в настоящем пункте неустойку не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования Арендодателя. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты окончания Срока Аренды или досрочного расторжения Договора Стороны обязаны составить и подписать двухсторонний акт сверки расчетов. Данный акт формируется Арендодателем.
Условия расторжения договора арен-	Досрочное расторжение Договора допускается:

Показатель	Характеристика
ды	– по соглашению Сторон; – в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: - Использование Помещений или части Помещений не по Целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению - Существенного ухудшения состояния Помещения и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено заключением независимой экспертной организации - Если Постоянная Арендная плата (в полном объеме или в части) не внесена Арендатором более двух раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев по истечении установленного Договором срока платежа просрочкой по каждому более 5 (Пять) рабочих дней. В данном случае, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 3 (Трех) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть Договор - Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, а также обязательства по восполнению Обеспечительного платежа в соответствии с пунктами 5.5, 5.6 и 5.10 Договора, более чем на 10 (Десяти) рабочих дней. В данном случае, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 5 (Пять) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть Договор. Если в отношении Арендатора введена процедура наблюдения, при этом она длится более 3 (Трех) месяцев согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует договор или Арендатор начинает процедуру ликвидации Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае: -Если в отношении Арендодателя введена процедура наблюдения, при этом она длится более 3 (Трех) месяцев согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует Договор или Арендодатель начинает процедуру ликвидации. -Если по причинам, за которые отвечает Арендодатель, Помещениям причинен прямой ущерб, вследствие чего более 50 % (пятидесяти процентов) общей площади Помещений становятся полностью непригодными для использования в соответствии с их Целевым назначением и повреждения не устранены в течение 3 (трех) месяцев с момента подтверждения Сторонами такого ущерба. -В случае если по причинам, зависящим от Арендодателя, деятельность Арендатора в Помещениях, связанная с использованием Комплекса в качестве логистического складского комплекса, становится невозможной и не может быть возобновлена по истечении 1 (Одного) месяцев с момента подтверждения Сторонами факта невозможности ведения Арендатором деятельности в Помещениях. Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.2 Договора с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору, но в любом случае не ранее чем через 90 (Девяносто) календарных дней со дня получения Арендатором такого письменного уведомления. Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.3 Договора с даты, указанной в письменном уведомлении Арендатора, направленном Арендодателю, но в любом случае не ранее чем через 90 (Девяносто) календарных дней со дня получения Арендодателем такого письменного уведомления. Арендодатель не возмещает стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором в соответствии с Договором, в том числе стоимость Оборудования и Инженерных сетей, расходы на строительно-монтажные и иные подготовительные работы, согласованные с Арендодателем, если иное прямо не предусмотрено Договором или Соглашением сторон Переход права собственности на Здание/Помещение или его часть к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о смене собственника Здания/Помещения или его части в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перехода права собственности Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендодателю в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендодателем Договора в соответствии с пунктом 9.2 Договора по требованию Арендодателя Арендатор обязуется уплатить последнему: - неустойку в размере Постоянной Арендной Платы, которая подлежала бы уплате Арендатором Арендодателю за 3 (три) месяца аренды, исходя из размера платежа за последний месяц действия Договора; - сумму понесенных Арендодателем расходов, связанных с заключением и/или расторжением Договора в части непокрытых неустойкой, предусмотренной пунктом 9.9.1. Договора Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендатору в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендатором Договора в соответствии с пунктом 9.3 Договора по требованию Арендатора Арендодатель обязуется уплатить последнему: - неустойку в размере Постоянной Арендной Платы, которая подлежала бы уплате Арендатором

Показатель	Характеристика
	Арендодателю за 3 (три) месяца аренды, исходя из размера платежа за последний месяц действия Договора; - сумму понесенных Арендатором расходов, связанных с заключением и/или расторжением Договора в части непокрытых неустойкой, предусмотренной пунктом 9.10.1 Договора.
Базовая арендная плата	Складские помещения: 5 750 рублей за 1 кв. м в год без НДС. С учетом индексации 6 038 рублей за 1 кв. м в год без НДС Офисные помещения, помещение зарядной: 8 000 рублей за 1 кв. м в год без НДС. С учетом индексации 8 400 рублей за 1 кв. м в год без НДС Машиноместа для грузовых автомобилей: 66 000 рублей за 1 машиноместо в год без НДС, с учетом индексации 69 300 рублей за 1 машиноместо в год без НДС. Машиноместа для легковых автомобилей: 30 000 рублей за 1 машиноместо в год без НДС, с учетом индексации 31 500 рублей за 1 машиноместо в год без НДС.
Дата расторжения (Соглашение о расторжении)	29.04.2025 г. Последний день срока действия Договора: 20.08.2025 года

Информация об обеспечении объекта оценки коммуникациями

Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение и электроосвещение, система отопления, система вентиляции, дымоудаление, водоснабжение и канализация, спринклерная система пожаротушения, приточно-вытяжная вентиляция, оптоволоконные коммуникации.

Фотографии объекта оценки

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр был проведен 24 мая 2025 г. Анной Маргарян (специалист ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ») в сопровождении представителя Заказчика.



Фото № 1. Въезд на территорию



Фото № 2. КПП



Фото № 3. КПП



Фото № 4. КПП

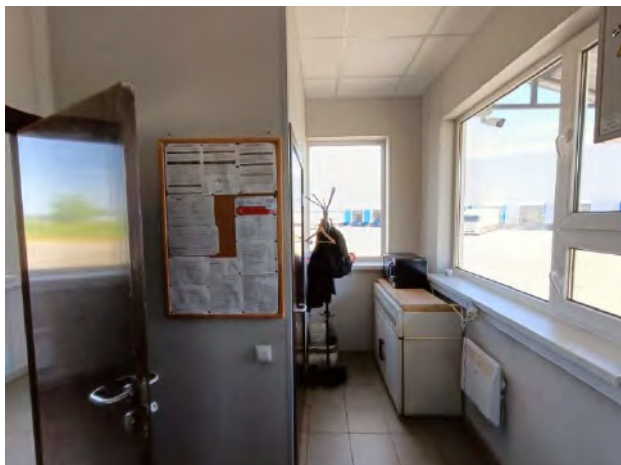


Фото № 5. КПП



Фото № 6. КПП



Фото № 7. Оцениваемая территория



Фото № 8. Оцениваемая территория



Фото № 9. Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д)



Фото № 10. Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д)



Фото № 11. Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ECO-2150-Д)



Фото № 12. Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ECO-2150-Д)



Фото № 13. Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ECO-2150-Д)



Фото № 14. Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ECO-2150-Д)



Фото № 15. Оцениваемая территория



Фото № 16. Оцениваемая территория



Фото № 17. Оцениваемая территория



Фото № 18. Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)



Фото № 19. Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)



Фото № 20. Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)



Фото № 21. Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)



Фото № 22. Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)



Фото № 23. Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)

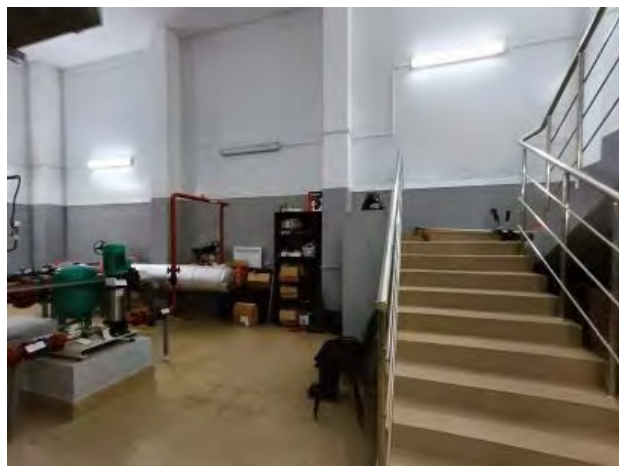


Фото № 24. Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)



Фото № 25. Склад



Фото № 26. Склад



Фото № 27. Склад



Фото № 28. Склад



Фото № 29. Склад



Фото № 30. Склад



Фото № 31. Склад



Фото № 32. Склад



Фото № 33. Склад



Фото № 34. Склад

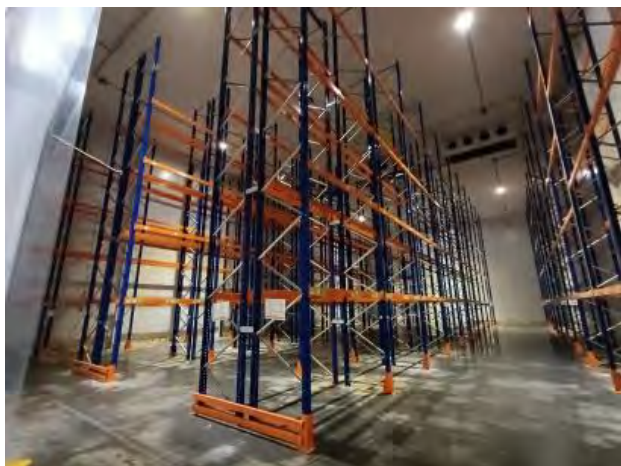


Фото № 35. Склад



Фото № 36. Склад

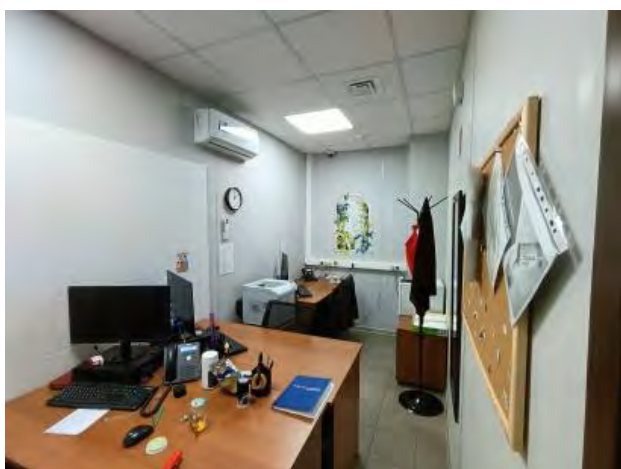


Фото № 37. Склад

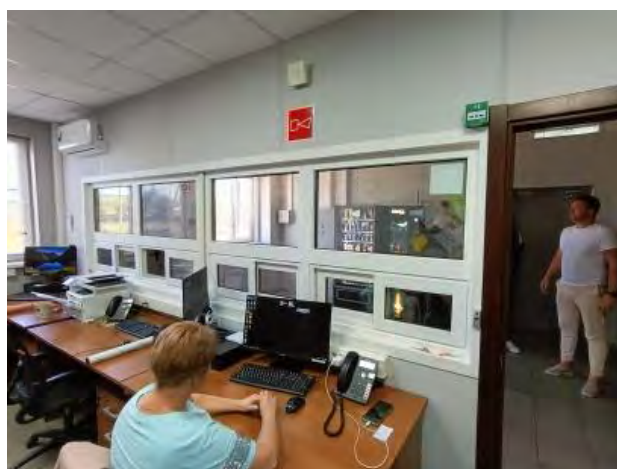


Фото № 38. Склад

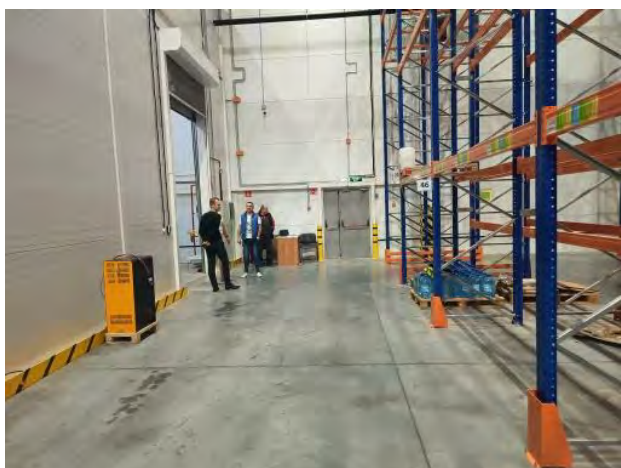


Фото № 39. Склад



Фото № 40. Склад



Фото № 41. Склад



Фото № 42. Склад



Фото № 43. Склад

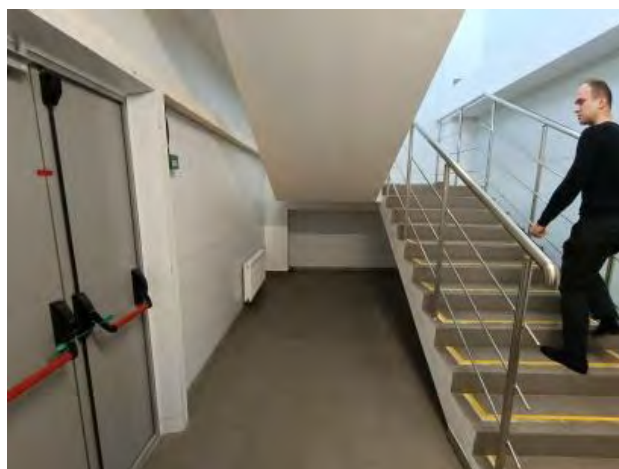


Фото № 44. Склад



Фото № 45. Склад



Фото № 46. Склад



Фото № 47. Склад



Фото № 48. Склад

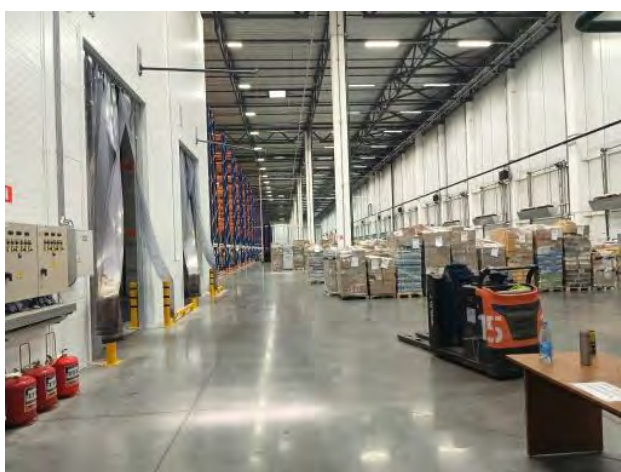


Фото № 49. Склад

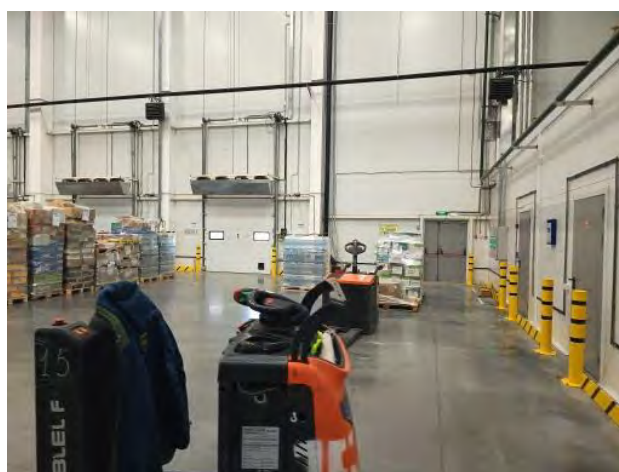


Фото № 50. Склад



Фото № 51. Оцениваемая территория



Фото № 52. Оцениваемая территория



Фото № 53. Оцениваемая территория



Фото № 54. Оцениваемая территория



Фото № 55. Оцениваемая территория

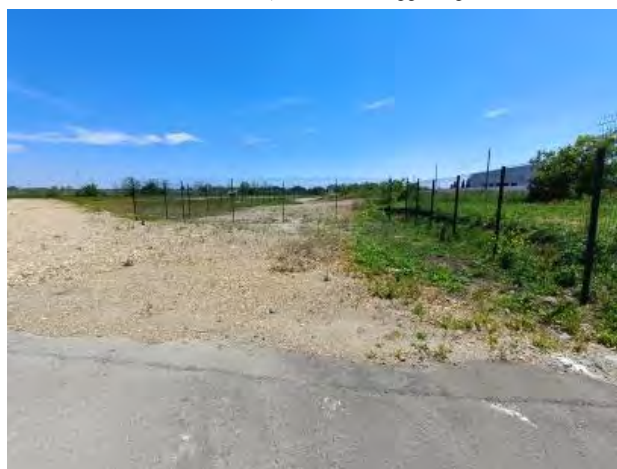


Фото № 56. Оцениваемая территория

Предварительная оценка технического состояния зданий определялась согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств»:

Таблица 21. Критерии оценки технического состояния

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	«Почти новое» здание/сооружение, которое пребывало в недолгой эксплуатации, в очень хорошем состоянии (не требуется ремонт)	от 5 до 10
	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонт)	от 10 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

По результатам осмотра техническое состояние здания можно охарактеризовать как «очень хорошее».

Предварительная оценка состояния отделки помещений проведена с использованием Классификации технического состояния объектов, разработанной ГУП ГУИОН⁷:

- «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное, или хорошее, - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

В ходе визуального осмотра техническое состояние помещений определено как «отличное».

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:07:1402000:1178, 23:07:1402000:1177) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда.

В соответствии с предоставленным договором аренды, по состоянию на дату оценки, помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную аренду.

Однако, согласно Соглашению о расторжении Долгосрочного договора аренды №01-ДДА/КРД от 13.11.2023 г. от 29.04.2025 г., стороны пришли к соглашению расторгнуть Договор не позднее 20 августа 2025 года. Последним днем срока действия Договора является 20 августа 2025 года или дата подписания Сторонами Акта возврата, если такая дата наступит ранее.

Оценщиком была проанализирована величина арендной платы по действующему договору аренды (до 20.08.2025 г.) на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды) Оценщик пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Оценщик использовал фактические данные (на период до 20.08.2025 г.).

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики

⁷ http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model_stoimosty_prava_I_kv_2014.pdf, официальный сайт ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», материал без указания авторства и даты подготовки

актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Оценщик проанализировал возможность и условия долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, а также соответствие арендной ставки по договору среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Оценщиком было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных фактического договора аренды (на период до 20.08.2025 г.). С момента окончания действия срока аренды текущего договора расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода расчет будет производиться по рыночным данным.

Оценщик производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Оценщиком была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной собственником оцениваемого имущества. Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды составляют:

- средневзвешенная ставка для складских помещений 6 038 руб./кв. м/год без НДС;
- средневзвешенная ставка для офисных помещений 8 400 руб./кв. м/год без НДС;

На рынке аренды производственно-складской недвижимости г. Краснодара ставка аренды складских комплексов класса А, варьируется в диапазоне от 5 500 до 13 800 руб. / кв. м в год. без НДС.

Таким образом, на основании проведенного анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Оценщик использовал фактические данные (на период до 20.08.2025 г.).

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица 22. Социально-экономическое положение страны и региона

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ⁸	Социально-экономическое положение Краснодарского края ⁹
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%. Индекс-дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%.	В 2024 году валовой региональный продукт (ВРП) Краснодарского края достиг 5,5 трлн рублей ¹⁰
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-апреле 2025 г. - 101,2%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-апреле 2025 г. - 97,0%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-апреле 2025 г. - 104,2%.	Индекс промышленного производства в I квартале 2025 г. по сравнению с I кварталом 2024 г. составил 96,7%.

⁸ Росстат. Социально-экономическое положение России. Январь – апрель 2025 г. (опубликовано 04.06.2025 г.) // <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf>

⁹ Росстат «Социально-экономическое положение Краснодарского края в январе-марте 2025 года» <https://rosstat.gov.ru/region/doc11103/IssWWW.exe/Stg/d002/i004000r.htm> (опубликовано 06.06.2025)

¹⁰ Известия. Статья «Кубань рекордно увеличила валовой региональный продукт» (опубликовано 04.12.2024 г.) // <https://iz.ru/1801689/2024-12-04/kuban-rekordno-uvelichila-valovyi-regionalnyi-produkt>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ⁸	Социально-экономическое положение Краснодарского края ⁹
	Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2025 г. составил 1 361,5 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2025 г. - 4 390,1 млрд рублей, или 107,2%.	
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в апреле 2025 г. составил 4 858,4 млрд рублей, или 101,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2025 г. - 18 928,2 млрд рублей, или 102,4%.	Оборот розничной торговли в январе-марте 2025 г. составил 100,5% (в сопоставимых ценах) к январю-марту 2024 г.
Индекс потребительских цен	В апреле 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 100,5%.	Индекс потребительских цен в марте 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 110,8%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2025 г. составила 97 645 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,5%.	Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная в феврале 2025 г. составила 67 167,7 рублей.
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. ¹¹	Инвестиционный рейтинг региона – IC3 - высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень ¹² Группа IC1 высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень Группа IC2 высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень Группа IC3 высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень
Анализ влияния внешних факторов ¹³	В I квартале 2025 года мы наблюдали первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность. Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка. Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года и сопоставим с уровнем I квартала 2023 года (140 млрд. руб.). На состояние инвестиционного рынка также оказывают влияние глобальные изменения в экономике – рост денежной массы и репатриация капитала. Сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки поддерживает тенденцию по покупке активов за счет собственных средств. Структура инвестиций в недвижимость	
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.	

¹¹ Сетевое издание "Интерфакс.ру". ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. Информация действительна на дату оценки // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

¹² НРА. «XII Ежегодная оценка инвестиционной привлекательности регионов России. Разворот на Восток» 28.11.2024 г. // URL: <https://www.ra-national.ru/rankings/>, https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/11/investicionnaja_privlekatelnost_regionov_2024-3.pdf

¹³ IBC Real Estate. Инвестиции в недвижимость России. Россия. I квартал 2025 года // URL: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/c14/eje0lxiq9w73km37znj671k9sutlb7n3/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ⁸	Социально-экономическое положение Краснодарского края ⁹
	Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям. Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В целом инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий в январе — октябре 2023 года оставались на повышенных уровнях. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.¹⁴ В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки в первой половине года. Однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд рублей. Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда (на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки с конца второго квартала 2024 года поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость. Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как способ сохранить и приумножить капитал. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией. С учетом высоких инфляционных ожиданий коммерческая недвижимость является одним из самых привлекательных инструментов не только для сохранения капитала, но и для его роста, что подтверждается рекордными объемами инвестиций в коммерческую недвижимость на протяжении 2020–2023 годов.¹⁵	

Макроэкономический прогноз развития экономики РФ¹⁶

Результаты опроса: май 2025 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1 (7,1)	4,6 (4,8)	4,2 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,2 (9,5)	5,5 (5,6)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0 (20,0)	14,2 (14,2)	10,0 (9,7)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,5 (1,6)	1,7 (1,7)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5 (2,5)	2,7 (2,8)	3,0 (2,3)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,7 (12,3)	8,0 (7,9)	6,8 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,0 (-1,5)	-1,5 (-1,1)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	450 (452)	461 (460)	479 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	382 (380)	391 (386)	399 (399)

Рис. 7. Результаты опроса: май 2025 года

Даты проведения опроса: 23-27 мая 2025 года.

¹⁴ Банк России. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов. 02.11.2023 г. // URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/

¹⁵ Аналитический отдел сервис Газпромбанк. Инвестиции Рынок коммерческой недвижимости в России: итоги 2023 года. 13.03.2024 г. // URL: <https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/>

¹⁶ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: май 2025 года // https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год остался неизменным, на 2026 год — понижен до 4,6% (-0,2 п.п. к апрельскому опросу). Аналитики ожидают, что в 2027 году инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Без существенных изменений — небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2026 году и повышение в 2027 году. Медианный прогноз на 2025 год — 20,0% годовых, на 2026 год — 14,2% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 10,0% годовых (+0,3 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков — 12,9% (+0,3 п.п.) в 2025 году, 9,3% в 2026 году (+0,2 п.п.) и 5,8% (+0,4 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2026 год без изменений: 1,5% в 2025 году, 1,7% в 2026 году и 1,9% в 2027 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2026 году и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах и немного понизили в 2027 году. Они ожидают роста на 12,7% (+0,4 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 6,8% (-0,2 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,7% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах — 2,0% ВВП в 2025 году (больше на 0,5 п.п.) и 1,5% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился — 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2025 год немного понижен — 450 млрд долл. (-3 млрд долл.), на 2026 год почти не изменился — 461 млрд долл. (+1 млрд долл.), на 2027 год немного повышен — 479 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году. Это на 13% (71 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

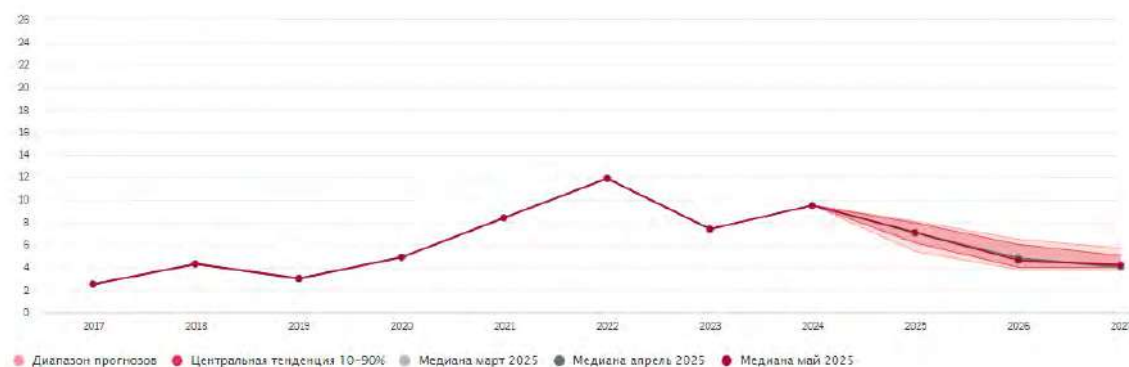
Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2025–2026 годы немного повышены — 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) и 391 млрд долл. (+3 млрд долл.) соответственно, прогноз на 2027 год не изменился — 399 млрд долл. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год — 91,5 рублей за долл., на 2026 год — 101,4 рублей за долл., на 2027 год — 105,6 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 1,0–3,9% по сравнению с апрельским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2025 понижен до 58 долл. за баррель (-2 долл. за баррель к апрельскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы не изменились — аналитики ожидают, что среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель..

ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



Ключевая ставка

% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней



Рис. 8. Прогнозы ключевой ставки и инфляции

Выводы:

В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.

Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.

Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации, после начала военной операции на Украине на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торжожение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новыми санкциями, степень влияния которых на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Классификация производственно-складских площадей является инструментом для определения типа здания производственно-складского назначения в зависимости от качества реализации проекта.

Таблица 23. Классификация производственно-складской недвижимости¹⁷

Конструктивные особенности					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.1. Тип сооружения					
Характеристика	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности.	Вновь построенное или реконструированное одноэтажное складское здание. Современное многоэтажное здание.	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, чаще реконструкция чем новое строительство	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
Комментарий	Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически приводить к понижению классности объекта. Требования к форме не применяются для нескладских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада		Количество этажей может быть более одного, при условии сохранения операционной эффективности		-
1.2. Эффективная высота хранения					
Характеристика	Не менее 12 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования)	Не менее 12 м от уровня пола	Высота от 8 метров	Высота от 6 метров	Высота от 4 метров
Комментарий	При выполнении иных требований для класса А+ высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А+	При выполнении иных требований для класса А – высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А	-	-	В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников
1.3. Сетка колонн					
Характеристика	12х24 м	12х24 м	Не менее 9х12 м	Не менее 6х6 м	-
Комментарий	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами и шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту				-
1.4. Пол					
Характеристика	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием пола с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек.	Бетонный пол с антипылевым покрытием.	Ровный	-	-
1.5. Минимальная нагрузка на пол					
Характеристика	Не менее 6 т/м²	Не менее 6 т/м²	Не менее 4 т/м²	-	-
Комментарий	При выполнении прочих требований нагрузка не более 6 т/м² является допустимой.	При выполнении прочих требований нагрузка не менее 5 т/м² является допустимой.	-	-	-
1.6. Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка					
Характеристика	1,2 м	1,2 м	-	-	-

¹⁷ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025 // URL: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Конструктивные особенности

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.7. Зона разгрузки					
Характеристика	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 м² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 шт. на 1000 м² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для 1 шт. на каждый пожарный отсек	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м)	Автоматические ворота докового типа (dock shelters). Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке
Комментарий	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Допускается наличие капитальной рампы для разгрузки/загрузки и движения складской техники с козырьком (для защиты от осадков)	-

1.8. Мезонин/Антресоль (при наличии)

Характеристика	Минимальная нагрузка на пол – не менее 1,5 т/м²	Минимальная нагрузка на пол – не менее 1 т/м²	-
Комментарий	Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.		-

1.9. Кровля

Характеристика	Не требующая постоянного обслуживания, соответствующая требованиям к снеговым нагрузкам, действующим в момент осмотра, воронки с подогревом	-	-	-	-
----------------	---	---	---	---	---

Технические и инженерные системы здания

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.1. Электричество					
Характеристика	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей)	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей). Автономная электроподстанция и тепловой узел (факультативно)	Автономная или городская электроподстанция и тепловой узел		-
Комментарий	Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м² складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.			Рекомендуемый критерий	-
2.2. Наличие зарядных комнат					
Характеристика	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 м² на каждые 10 000 м² складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке		-
Комментарий	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым				-
2.3. Связь					
Характеристика	Наличие оптоволоконных сетей		Наличие оптоволоконных сетей		
Комментарий	Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи	Наличие не менее одного провайдера связи		-	-
2.4. Температурный режим					
Характеристика	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°С при наружной температуре воздуха -35°С (исключая низкотемпературные режимы хранения)		Наличие системы отопления		
2.5. Вентиляция					
Характеристика	Приточно-вытяжная вентиляция	Наличие системы вентиляции		Наличие системы вентиляции	
2.6. Водоснабжение и водоотведение					
Характеристика	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами				-

Технические и инженерные системы здания					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.7. Системы противопожарной безопасности					
Характеристика	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью.	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Использование спринклерных систем пожаротушения	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматических систем пожаротушения, допустимы гидранты или СТУ	-	-
2.8. Эффективное использование энергоресурсов					
Характеристика	Применения энергосберегающих технологий, например: • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп, датчиков движения	-	-	-	-

Характеристика участка					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.1. Территория					
Характеристика	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса, расположение вблизи центральных магистралей. Площадь застройки – 40-50% от общей площади земельного участка	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса. Площадь застройки – до 50% от общей площади земельного участка	Площадь застройки – до 50–55% от общей площади земельного участка	Площадь застройки – до 65% от общей площади земельного участка	Охрана по периметру территории
Комментарий	Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.	Необязательный параметр, однако является обычно предъявляемым требованием. Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность	Рекомендуемый критерий		-

3.2. Организация движения					
Характеристика	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот, установленных под углом 45° – не менее 28 м Наличие КПП с высокой пропускной способностью, способное без задержек пропускать/выпускать трафик. Наличие пожарных проездов	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м Наличие не менее двух выездов/въездов на территорию. Наличие пожарных проездов	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	
Комментарий	Обязательное условие - наличие КПП с высокой пропускной способностью. При этом вторым выездом может быть пожарный проезд.	Вторым выездом может быть пожарный проезд	-	-	-

3.3. Парковка					
Характеристика	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 м² складских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 800 м² складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 75 м² офисной площади)	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 1 000 м² складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 100 м² офисной площади)	Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей		
Комментарий	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Также относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также для складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Также относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Рекомендуемый критерий		

Прочие характеристики					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
4.1. Офисные площади					
Характеристика	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи		Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала		Офисные помещения при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе
Комментарий	Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.				
4.2. Дополнительно					
Характеристика	Профессиональная система управления. Опытный девелопер	Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее одного на 1 000 м² складской площади)		Железнодорожная ветка

Складской комплекс (основное строение) в составе Объекта оценки представляет собой современное здание с рабочей высотой потолков в складах до 12,8 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, находятся на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.

Т.о., Объект оценки, согласно приведенной классификации, относится к классу А и позиционируется в сегменте высококласной складской недвижимости Краснодарского края.

Земельный участок позиционируется в сегменте земель под производственно-складскую застройку крупного (свыше 5 га) масштаба.

3.3. Анализ рынка земельных участков под промышленную застройку города Краснодара¹⁸

Земельный фонд Краснодарского края по состоянию на 1 января 2024 г. составляет 7 548,5 тыс. га. Преобладают земли сельскохозяйственного назначения, занимая 4 683 тыс. га (или 62%).

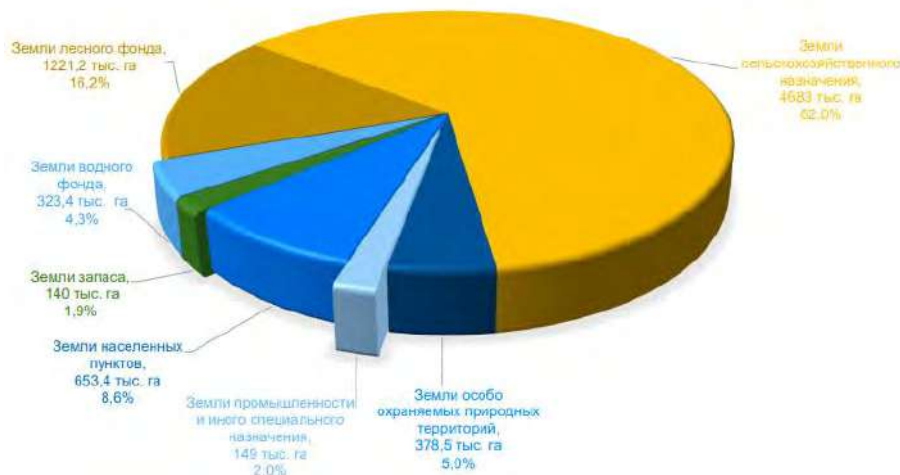


Рис. 9. Распределение земельных ресурсов Краснодарского края по категориям земель, тыс. га

¹⁸ Доклад о состоянии и использовании земель в Краснодарском крае Российской Федерации в 2023 году (без даты публикации) // [https://rosreestr.gov.ru/upload/fo/krasnodarskiy-krai/Региональный%20доклад/Региональный%20доклад%20по%20Краснодарскому%20краю%20на%2001.01.2024%20\(приложение%203\)%20\(1\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/fo/krasnodarskiy-krai/Региональный%20доклад/Региональный%20доклад%20по%20Краснодарскому%20краю%20на%2001.01.2024%20(приложение%203)%20(1).pdf)

№ п/п	Категория земель	2022 год		2023 год		Изменения 2023 – 2022 гг., +/- тыс. га
		тыс. га	%	тыс. га	%	
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4683	62	4683	62	0
2	Земли населенных пунктов	653,3	9	653,4	9	+0,1
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	148,9	2	149	2	+0,1
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	378,5	5	378,5	5	0
5	Земли лесного фонда	1220,2	16	1221,2	16	+1
6	Земли водного фонда	323,7	4	323,4	4	-0,3
7	Земли запаса	140,9	2	140	2	-0,9
	ИТОГО	7548,5	100	7548,5	100	

Рис. 10. Структура земель по категориям и динамика их изменения

Площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,1 тыс. га, что объясняется изменением границ населенных пунктов на основании нормативно-правовых актов, а также включением в границы населенных пунктов земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности.

Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения увеличились на 0,1 тыс. га в связи с переводом земель из категории сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов не изменилась и составила 378,5 тыс. га.

Площадь земель лесного фонда увеличилась на 1 тыс. га, в связи с переводом из земель сельскохозяйственного назначения (0,2 тыс. га), населенных пунктов (0,6 тыс. га) и земель запаса (0,2 тыс. га).

Площадь земель водного фонда уменьшилась на 0,3 тыс. га, за счет перевода в земли сельскохозяйственного назначения.

Площадь земель запаса уменьшилась на 0,9 тыс. га в следствие перевода земель в категорию земли сельскохозяйственного назначения, а также в категорию земель лесного фонда.

В целом рынок земельных участков промышленного назначения Краснодарского края относится к активному.

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками

По данным интернет-портала <https://www.avito.ru/>, объем рынка продажи земель промышленного назначения, площадью более 10 000 кв. м, на окраине Краснодара или в его ближайших окрестностях составляет ориентировочно 56 предложений.

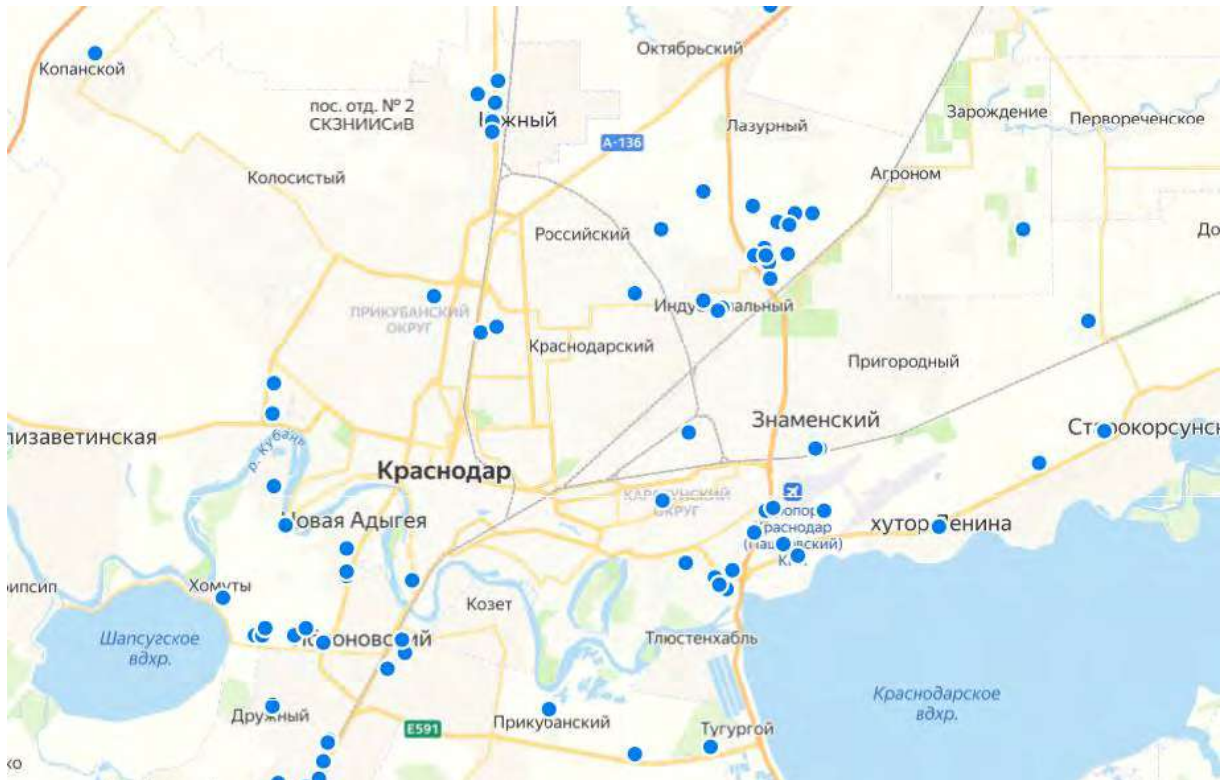


Рис. 11. Обзор предложений по продаже земельных участков промышленного назначения

Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- земельный участок под производственно-складскую застройку.
- расположение в промзонах на окраине Краснодара или в его ближайших окрестностях.
- наиболее сопоставимая площадь (в связи с отсутствием достаточного числа аналогов сопоставимой площади, область поиска была расширена за счёт участков меньшей площади (от 10 000 кв. м)).
- отсутствие капитальных строений, снос которых нецелесообразен.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми, представлены в следующей таблице.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица 24. Предложения по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Местоположение	Российская Федерация. Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, р-н. Динской, ст-ца. Новотитаровская	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Демуса М.Н., з/у 27	Краснодарский край, Красноармейский р-н, ст-ца Новомышастовская, ул Красная
Удаленность от границ областного центра	0,5	16,3	-	21
Объект	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок
Кад. №	23:43:0422002:929	23:07:0203000:1437	23:43:0413003:593	23:13:0901285:405
Общая площадь, кв. м	41 401	10 000	129 970	41 956
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
ВРИ (по документу)	6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки	недропользование	Производственная деятельность; склады	Производственная деятельность
НЭИ (позиционирование)	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	по границе	по границе	электроснабжение	по границе
Наличие покрытия	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Расположение относительно крупных автомагистралей	На удалении	1-ая линия региональной трассы	На удалении	В непосредственной близости федеральной трассы
Наличие ограждения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ж/д ввод на участок	нет	нет	есть	нет
Наличие улучшений под снос	свободный	свободный	свободный	свободный
Точная ссылка	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_414_ga_promnaznacheniya_3605992051	https://www.avito.ru/novotitarovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_4196929121	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2055826150	https://zem.mirkvartir.ru/336505142/
Цена предложения, руб.	144 903 500	70 000 000	530 000 000	162 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	3 500	7 000	4 078	3 861

Диапазон цен предложений земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенных в промзонах на окраине Краснодара или в его ближайших окрестностях, составляет от 3 500 до 7 000 руб./кв. м, без учета торго, НДС не облагается. Медианное значение – 3 970 руб./кв. м.

3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Сведения о количественном влиянии основных факторов на стоимость земельных участков в Краснодарском крае в открытых источниках информации отсутствуют. Поэтому для целей исследования рынка в рамках настоящего отчета приведены данные из следующих источников информации:

- Справочник оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 г.
- Исследования некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» на 01.04.2025 г. «Корректировки стоимости земли» // <https://statrielt.ru/>.

Далее используются сведения о значениях ценообразующих факторов для земельных участков под индустриальную застройку.

Таблица 25. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку

Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта																											
Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.																											
Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий.																											
Расходы сделанные сразу после покупки	<table><tr><th>№</th><th>Земельный участок для строительства</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Свободный (незастроенный)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц</td><td>0,78</td><td>0,97</td><td>0,90</td></tr></table> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda	№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Свободный (незастроенный)			1,00	2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,97	0,90												
№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																								
1	Свободный (незастроенный)			1,00																								
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,97	0,90																								
Дата продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.																											
Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов. <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td><td>10,7%</td><td>10,1%</td><td>11,2%</td></tr><tr><td>2. Земельные участки под коммерческую застройку</td><td>9,2%</td><td>8,8%</td><td>9,7%</td></tr><tr><td>3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости</td><td>13,8%</td><td>12,9%</td><td>14,7%</td></tr><tr><td>4. Земельные участки под жилую застройку</td><td>8,5%</td><td>7,9%</td><td>9,0%</td></tr><tr><td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td><td>12,8%</td><td>12,0%</td><td>13,6%</td></tr></table> Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 268	Класс объектов	Активный рынок			Среднее значение	Доверительный интервал		1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%	2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%	3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%	4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%	5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%
Класс объектов	Активный рынок																											
	Среднее значение	Доверительный интервал																										
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%																									
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%																									
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%																									
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%																									
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%																									

Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта																														
Передаваемые имущественные права	Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,85</td><td>0,83</td><td>0,87</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,74</td><td>0,72</td><td>0,77</td></tr></table> Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 10	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под индустриальную застройку				Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77														
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																													
Земельные участки под индустриальную застройку																															
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87																												
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77																												
Расположение относительно крупных автодорог	Земельные участки, расположенные непосредственно у значимой транспортной магистрали (особенно на первой линии) ценятся дороже, чем в удалении от нее. В общем случае непосредственная близость – это либо примыкание к автомагистрали, либо примыкание к полосе отвода данной автомобильной дороги. Кроме того, при незначительном удалении, но имеющихся хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали <table><tr><th>№</th><th>Земельный участок (категории, разрешенного использования)</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения</td><td>0,81</td><td>0,90</td><td>0,85</td></tr><tr><td>2</td><td>Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство</td><td>0,98</td><td>1,06</td><td>1,02</td></tr><tr><td>3</td><td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)</td><td>0,80</td><td>0,99</td><td>0,91</td></tr><tr><td>4</td><td>Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)</td><td>0,72</td><td>0,89</td><td>0,8</td></tr><tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)</td><td>0,82</td><td>0,99</td><td>0,90</td></tr></table> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda	№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85	2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02	3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,80	0,99	0,91	4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,89	0,8	5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																											
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85																											
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02																											
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,80	0,99	0,91																											
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,89	0,8																											
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90																											
Площадь	Чем больше размер земельных участков, тем меньше стоимость его единицы измерения. Земельные участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью. Поиск покупателей таких объектов занимает больший период времени. Рис. 60. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по курортным регионам (Краснодарский край). Доверительный интервал. Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, рис. 60																														

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта													
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями, стоят дороже земельных участков без коммуникаций.														
	№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение										
	1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций.			1,00										
	2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13										
	3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06										
	4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07										
	5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07										
	6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18										
	7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14										
По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda															
Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков	№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение										
	1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			1,00										
		При наличии только одного из видов благоустройства:													
	2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13										
	3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06										
	4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,27	1,16										
	5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,11	1,33	1,21										
	6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09										
	7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02										
По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3804-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda															
Наличие ж/д подъезда	Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.														
	<table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой</td><td>0,91</td><td>0,90</td><td>0,92</td></tr></table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под индустриальную застройку				Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,91	0,90
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал													
Земельные участки под индустриальную застройку															
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,91	0,90	0,92												
Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 1. Земельные участки. Под ред. Л. А. Лейфера, табл. 173															
Наличие недвижимого имущества	В стоимость земельных участков может быть включена стоимость недвижимого имущества, например, недостроенные объекты (фундамент), объекты недвижимости небольшой площадью. В таком случае стоимость недвижимого имущества должна быть вычтена из стоимости объектов-аналогов.														
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Степень влияния данного фактора зависит от выявленных характеристик (элементов) объекта и конкретных условий.														

Сроки экспозиции

Согласно данным исследований Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.04.2025 года¹⁹, срок экспозиции для земельных участков категории промышленности составляет 6 до 23 месяцев, среднее значение по РФ – 13 месяцев:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 12. Сроки экспозиции

3.3.3. Основные выводы

Диапазон цен предложений земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенных в промзонах на окраине Краснодара или в его ближайших окрестностях, составляет от 3 500 до 7 000 руб./кв. м, без учета торга, НДС не облагается. Медианное значение – 3 970 руб./кв. м.

Скидка на торг земельных участков под индустриальную застройку варьируется в диапазоне от 10,1% до 11,2%, в среднем 10,7%.

Средний срок продажи для земельных участков категории промышленности составляет 6 до 23 месяцев, среднее значение по РФ – 13 месяцев.

3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края и регионов России²⁰

Основные индикаторы рынка, итоги I кв. 2025 г. (классы А и В)

По итогам I квартала 2025 г. на рынок вышел значительный объем свободных складских площадей. Доля вакантных помещений увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с концом 2024 г., достигнув 1,5% в целом по России. Несмотря на увеличение вакантного предложения, арендные ставки не демонстрируют снижения. Напротив, в Москве и большинстве регионов сохраняется восходящий тренд, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и устойчивым спросом на качественные объекты.

Совокупный спрос за три месяца составил 771 тыс. кв. м, что стало вторым наивысшим результатом за I квартал за всю историю наблюдений (на 6% ниже рекордного показателя 2023 г.). Такая активность подтверждает постепенную реализацию накопленного в предыдущие годы спроса, особенно в сегменте качественных складских помещений.

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей достиг 998 тыс. кв. м — рекордное значение для

¹⁹ <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda>

²⁰ *Юг Times. Статья «Какие тенденции сформировались на рынке складской недвижимости в Краснодарском крае» (опубликовано 09.07.2025 г.) // <https://yugtimes.com/news/98840/>*

I квартала. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершенные в регионах России.

МОСКВА	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	РЕГИОНЫ
Объем готового предложения, тыс. кв. м.		
25 472	5 756	17 478
Объем ввода, тыс. кв. м.		
306	44	649
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м.		
515	52	204
Доля вакантных площадей, %		
1,1	2,3	1,9
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год		
12 800	10 210	8 820

*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС.

Источник: Nikoliers

Рис. 13. Основные индикаторы рынка, итоги I кв. 2025 г. (классы А и В)

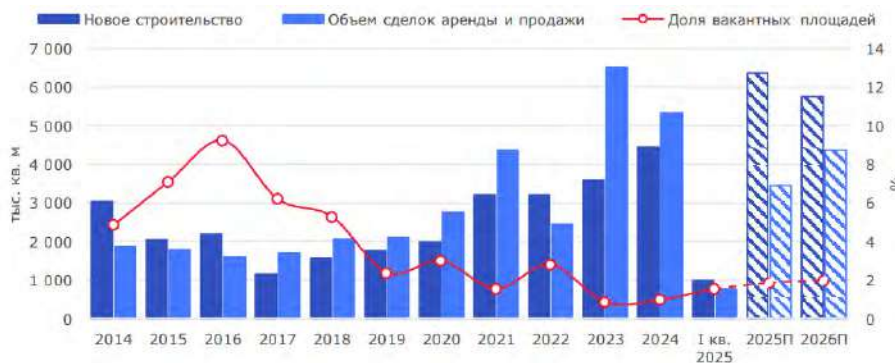


Рис. 14. Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)

Новое предложение

I квартал 2025 г. ознаменовался значительным объемом ввода складских площадей — 998 тыс. кв. м, причем две трети этого объема пришлось на регионы. Особенно заметную роль сыграли распределительные центры Wildberries, обеспечившие 37% регионального ввода. Ожидается, что по итогам 2025 г. рынок достигнет исторического максимума по объему нового предложения — 6,4 млн кв. м, что на 43% превысит показатель прошлого года. Таким образом, к концу 2025 г. объем качественного готового складского предложения в России может перешагнуть отметку в 50 млн кв. м.

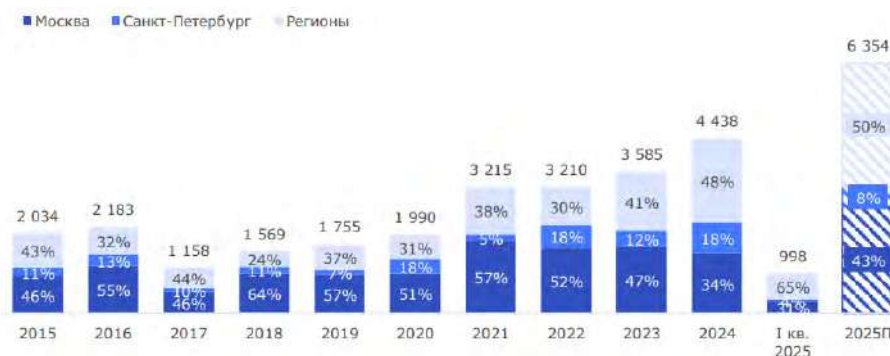


Рис. 15. Динамика объема ввода по основным рынкам России

Новое предложение: регионы России

Региональные рынки складской недвижимости демонстрируют беспрецедентный рост, продолжая тенденции активного развития предыдущих лет. В I квартале 2025 г. совокупный объем введенных качественных

складских площадей здесь составил 649 тыс. кв. м, что представляет собой 65% от общероссийского показателя.

Среди городов-миллионников наиболее значительные объемы ввода зафиксированы в Самаре (129 тыс. кв. м), где был введен в эксплуатацию новый распределительный центр Wildberries, в Воронеже (81 тыс. кв.м) с завершением второй очереди РЦ Ozon площадью 66 тыс. кв. м и ЛК «Авирон» (15 тыс. кв. м), а также в Краснодаре (68 тыс. кв. м), где состоялся дебют жилищного девелопера «Инсити Девелопмент» в складском сегменте с проектом СК «Инсити Уральская».

Прогноз на 2025 г. свидетельствует о сохранении высоких темпов развития региональных рынков — здесь ожидается рекордный объем ввода в размере 3,1 млн кв. м.



Рис. 16. Распределение объема готового предложения, I кв. 2025 г.

Объем заключенных сделок аренды и продажи

Российский рынок складской недвижимости продемонстрировал устойчивый спрос в начале 2025 г. Объем заключенных сделок аренды и продажи за I квартал 2025 г. достиг 771 тыс. кв. м, что на 11% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте качественных спекулятивных площадей в новых построенных комплексах, где отмечалось быстрое поглощение крупных блоков.

Московский регион сохранил лидерство по объему спроса, обеспечив 67% от общего показателя (515 тыс. кв. м). В то же время на региональных рынках наметилось заметное снижение активности крупных арендаторов. Особенно показательным стало полное отсутствие BTS-сделок, что резко контрастирует с предыдущими периодами. Данный факт свидетельствует о приостановке стратегии активной экспансии маркетплейсов, которые в последние годы были основным драйвером роста региональных рынков.

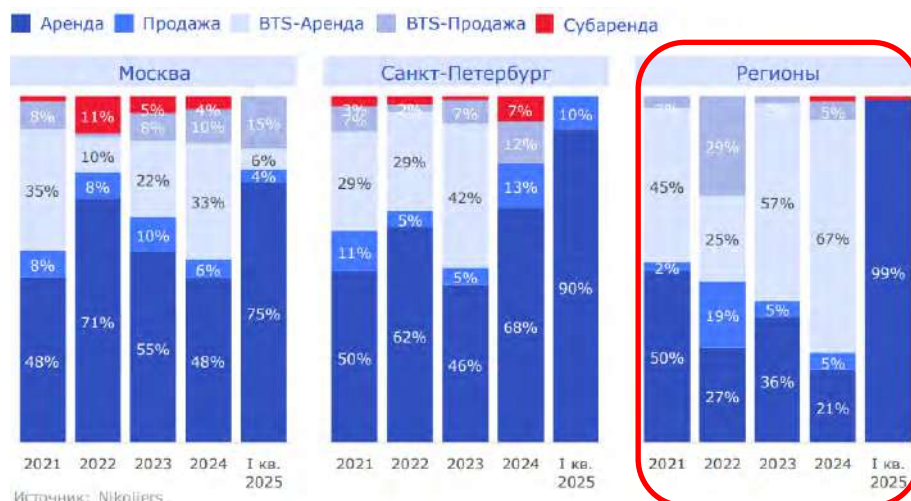


Рис. 17. Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по типу

В отраслевом разрезе наблюдаются существенные изменения: традиционный ритейл укрепил свои позиции как основной арендатор складских площадей, обеспечив 36% от общего объема сделок. Такая активность связана с продолжающейся оптимизацией товарных запасов и логистических цепочек торговых сетей. Параллельно отмечается рост спроса со стороны производственных компаний, доля которых увеличилась до 18%.

Вакантность и ставки аренды

Российский рынок складской недвижимости столкнулся с существенным ростом предложения свободных площадей в начале 2025 г. Объем качественных вакантных помещений по стране увеличился на 63%, достигнув 745 тыс. кв. м. Особенно заметно этот тренд проявился в Санкт-Петербурге, где уровень вакансии впервые за долгое время превысил психологически важную отметку в 2,0%, достигнув 2,3%. Основной причиной такого роста стало увеличение количества предложений по продаже складских объектов, что свидетельствует о пересмотре стратегий некоторыми владельцами недвижимости.

Значительный рост предложения свободных площадей не привел к снижению арендных ставок. Средневзвешенный показатель базовой арендной ставки на готовые помещения класса А на трех ключевых рынках страны сохранился на уровне выше 10 тыс. руб./кв. м/год. Это объясняется несколькими факторами: высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и сохраняющимся спросом на качественные складские помещения в стране.

На региональном рынке складской недвижимости России общий объем свободных площадей на конец I квартала 2025 г. составил 332 тыс. кв. м, из которых около 44% относятся к помещениям класса В и Light Industrial. На конец 2025 г. здесь ожидается увеличение совокупного объема вакантных помещений до 360–400 тыс. кв. м, однако в долевого эквиваленте показатель не будет превышать 2,0%.

	2022	2023	2024	2025П	Изменение (2025П/2024)
Доля вакантных площадей, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	1,9	▲1,4 п.п
Санкт-Петербург	2,1	0,4	1,1	1,5	▲0,4 п.п
Регионы	2,9	1,7	1,6	1,8	▲0,2 п.п

Рис. 18. Доля вакантных площадей, %

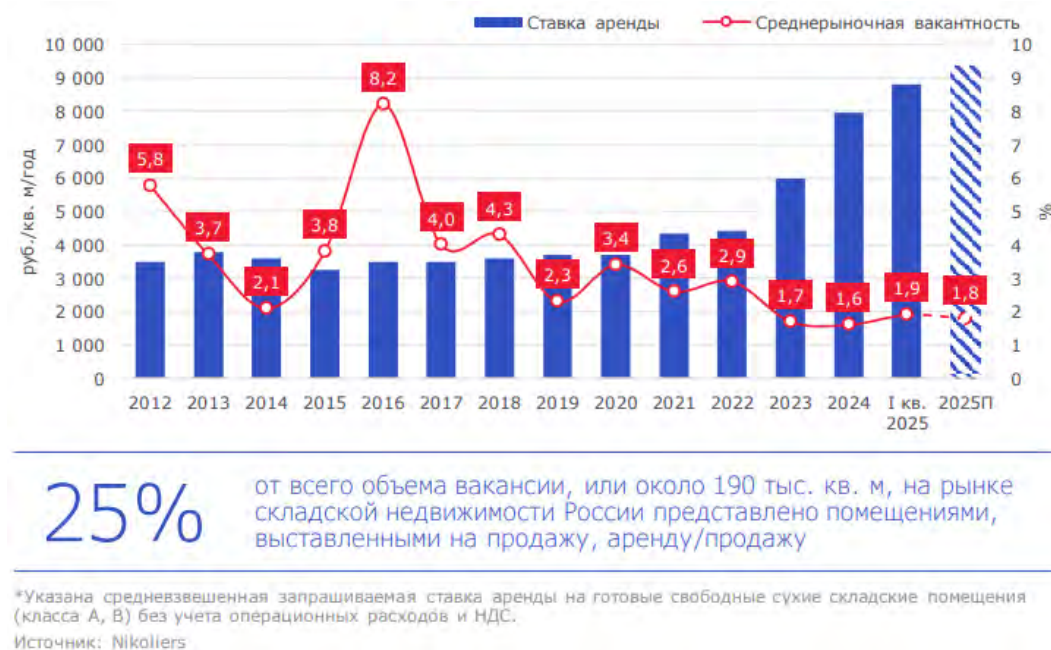


Рис. 19. Динамика средневзвешенной ставки аренды и доли вакантных площадей (регионы России)

Краснодар

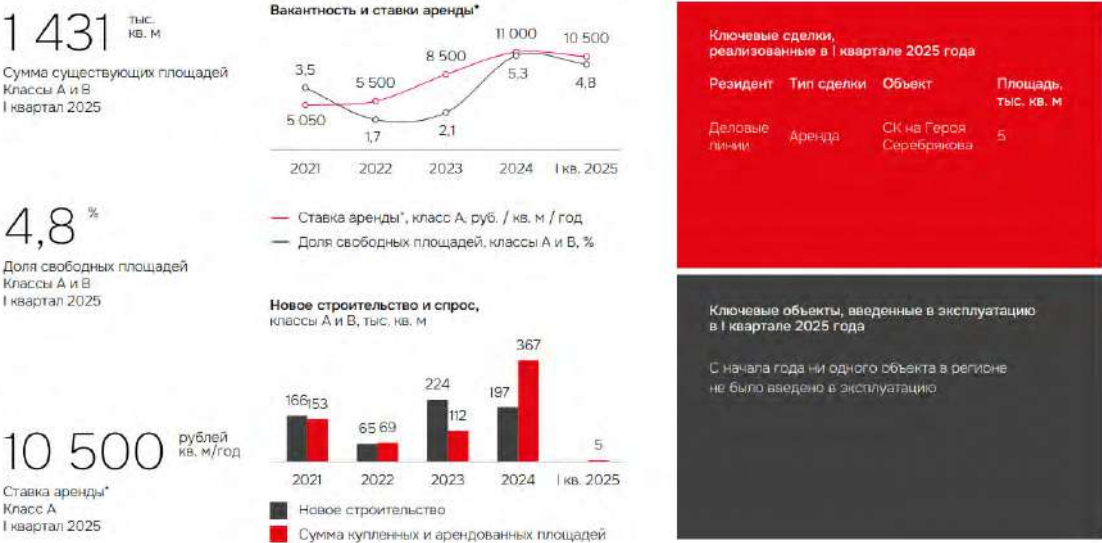


Рис. 20. Ключевые показатели по г. Краснодару (IBC Real Estate. Складская недвижимость. 1 квартал 2025 года)²¹

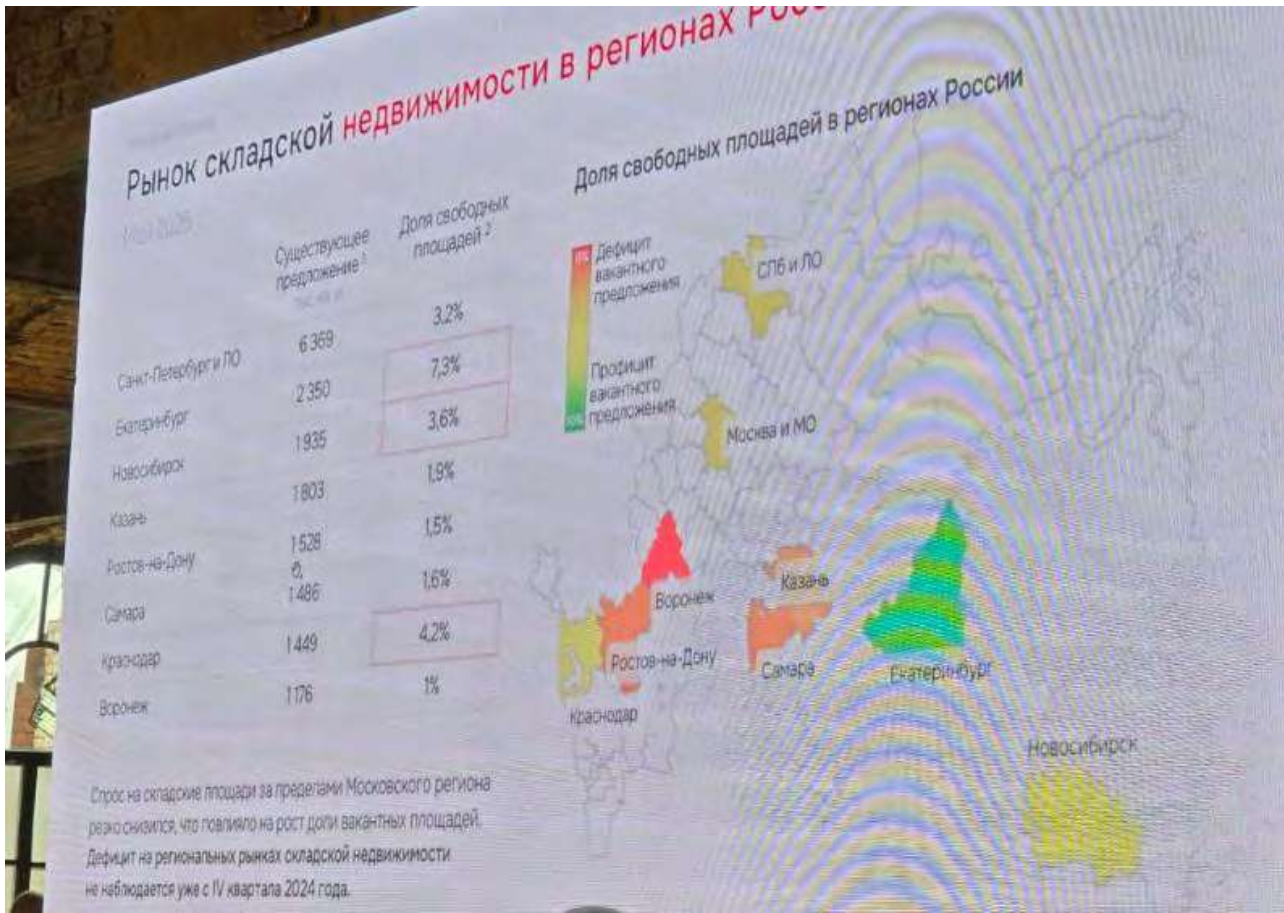


Рис. 21. Скрин с Конференции IBC Real Estate в мае 2025 года

²¹ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrijmehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf

Согласно результатам конференции IBC Real Estate в мае 2025 года, доля свободных площадей в г. Краснодаре составляет 4,2%.

Средняя стоимость ставки аренды за склады класса А в г. Краснодаре составляет 10 500 руб./кв. м/год.

Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам квартала остаются: Екатеринбург (1 580 кв. м/тыс. чел.), Ростов-на-Дону (1 242 кв. м/тыс. чел.) и Московская агломерация (1 168 кв. м/тыс. чел.). За квартал рынок складской недвижимости Самары перешагнул отметку в 1 млн кв. м готовой качественной складской недвижимости, а по прогнозам на текущий год, рынок Воронежа также может достичь такого результата. При этом на конец I квартала 2025 г. рынок Уфы достиг результата в 0,5 млн кв. м готовой качественной складской инфраструктуры в регионе.

Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/тыс. чел.	Объем нового строительства, тыс. кв. м	Объем сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	Уровень, вакантности, %	Ставка аренды* Класс А Класс В Класс А (строящиеся)		
Екатеринбург	2 428	1 580	0	0	1,5%	10 520	-	-
Ростов-на-Дону	1 416	1 242	28	0	0,9%	10 860	3 300	7 400
Москва и МО	25 472	1 168	306	515	1,1%	13 460	9 800	13 180
Новосибирск	1 781	1 090	65	43	1,0%	9 980	6 195	12 000
Краснодар	1 139	1 001	68	50	2,6%	11 755	7 800	10 465
Казань	1 238	939	0	28	1,6%	11 420	6 500	10 845
Воронеж	973	930	81	30	0,6%	-	5 590	8 400
Самара	1 024	884	129	3	1,8%	9 860	3 450	8 400
Санкт-Петербург и ЛО	5 756	754	44	52	2,3%	10 300	9 720	10 410
Нижний Новгород	701	581	0	11	1,8%	-	7 750	9 200
Уфа	525	451	35	2	1,8%	10 300	3 200	7 200
Волгоград	392	385	48	2	6,9%	10 800	-	-
Пермь	368	358	0	5	4,1%	-	6 500	8 760
Челябинск	384	326	0	0	1,4%	10 000	3 000	-
Омск	332	300	0	0	1,6%	10 800	5 945	-
Красноярск	347	288	30	0	1,0%	-	5 100	12 500

Рис. 22. Основные индикаторы рынков городов-миллионников

В целом, ставки аренды в большинстве регионов находятся примерно на одном уровне. За 2024 год рост ставок аренды составил до 40% и главным образом был обусловлен ростом ключевой ставки.²²

²² CORE.XP. Складская недвижимость регионов России. IV квартал 2024 года // URL: <https://new.core-xp.ru/upload/iblock/312/litsd7xkvcw8xzfjq83j73gmqc0y9r.pdf>

Ставки капитализации

Таблица 26. Ставки капитализации. Склады "прайм"

Наименование источника информации	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Ссылка на источник информации
Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025 г.	12,50%	14,50%	13,50%	https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/04/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_1Q2025.pdf
Специализированные высококлассные складские объекты	8,60%	14,90%	11,80%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.
NF Group. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. 1 квартал 2025 г.	11,00%	13,00%	12,00%	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/845/NF%20Group_Рынок%20инвестиций.%20Россия_1%20кв.%202025_rus.pdf
Nikoliers. Рынок инвестиций. 1 квартал 2025 г.	11,00%	12,50%	11,75%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
Marctbeat/ Рынки капитала 1 квартал 2025 года	10,50%	12,00%	11,25%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/2025/-marketbeat-full-q1-2025/
	10,81%	13,23%	12,06%	

Операционные расходы

В практике, сложившейся в сегменте, расчеты арендатора и арендодателя состоят из следующих статей:²³



Рис. 23. Статьи расходов при эксплуатации складской недвижимости

Первые три составляющие подлежат ежегодной индексации. Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 5-6% либо представлять собой коридор, например, индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 8%.

Операционные расходы представляют собой ежемесячный платеж арендатора, направленный на возмещение расходов собственника на обеспечение бесперебойного функционирования объекта недвижимости, они состоят из налоговой и эксплуатационной частей, каждая из которых включает в себя ряд позиций:

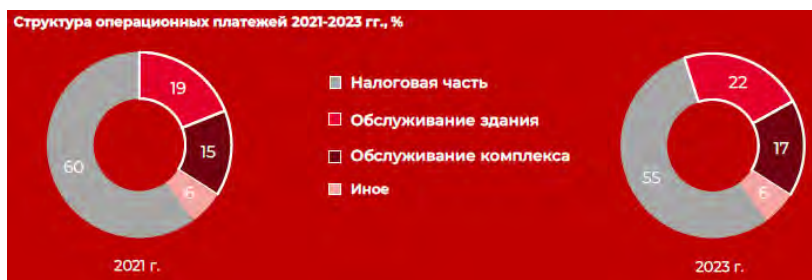


Рис. 24. Структура операционных платежей, %

²³ Commonwealth Partnership. Структура арендного платежа. OPEX. Июнь 2023 // URL: <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/2023/struktura-arendnogo-platezha-opex/>

Величина операционных расходов в сегменте высококласной складской недвижимости в I квартале 2025 года составила **1 700-2 450 руб./кв. м в год без НДС**, в среднем **2 075 руб./кв. м в год**:

Таблица 27. Операционные расходы

Источник	Минимум	Максимум	Среднее значение
IBC Real Estate. Складская недвижимость. Россия. I квартал 2025 // URL: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrjymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf	1 600	2 300	1 950
Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В – корректировки на I кв. 2025 г. // URL: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf	1 800	2 600	2 200
Итого	1 700	2 450	2 075

К резерву на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и проч.). По данным Дайджеста недвижимости,²⁴ доля расходов на резерв на замещение в валовой выручке от аренды при рыночной загрузке (действительного валового дохода) составляет **1-5%** для складов класса А, в среднем **3%**.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%

Рис. 25. Резерв на замещение, % от ДВД

Доля операционных расходов собственника при эксплуатации складской недвижимости в среднем по России составляет **15,2-41,4%**, в среднем **28,3%** (без учета коммунальных расходов) в потенциальном валовом доходе:

Таблица 29. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	8,1%	5,1%	11,2%
Водоснабжение и канализация	3,5%	1,7%	5,3%
Отопление	6,3%	3,7%	9,0%
Итого коммунальные платежи	18,0%	10,4%	25,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	1,5%	4,8%
Интернет и средства связи	1,9%	0,9%	2,9%
Охрана и обеспечение безопасности	3,7%	1,9%	5,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,0%	5,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	1,3%	3,4%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,1%	1,8%	4,5%
Итого эксплуатационные платежи	17,9%	9,4%	26,4%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	10,4%	5,8%	15,0%

Рис. 26. Доля операционных расходов собственника²⁵

²⁴ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В – корректировки на I кв. 2025 г. // URL: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

²⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под ред. Л.А. Лейфера. С.83

Тенденции и прогнозы рынка

Несмотря на увеличение объема вакантных площадей, арендные ставки на рынке складской недвижимости продолжают умеренный рост. Это связано с сохранением ключевой ставки ЦБ на высоком уровне, что ограничивает возможности девелоперов снижать цены из-за высокой финансовой нагрузки.

Банки, в свою очередь, ужесточают подход к кредитованию новых проектов, требуя устойчивых бизнес-моделей и предварительных договоренностей с арендаторами. В результате даже при увеличении предложения свободных помещений резкого снижения ставок не произойдет — рынок будет балансировать между ограниченной доступностью финансирования и накопленным нереализованным спросом.

3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе проведения оценки Оценщик провел выявление и анализ цен сделок и предложений по продаже производственно-складской недвижимости Краснодара и ближайших пригородов, а также предложения аренды складских помещений в складских комплексах.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- складской комплекс класса А, предпочтение отдавалось построенным объектам
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Краснодара и близлежащие населенные пункты.
- масштаб – в связи с недостаточным объемом предложений по продаже складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м, область поиска была расширена – использовались комплексы площадью более 3 600 кв. м.

Ниже приведены данные с предложениями, находящимися в листингах в период проведения оценки:

Таблица 28. Предложения по продаже складских комплексов

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Краснодар, Ростовское ш., 14/11	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Дружелюбный, Железнодорожная ул., 2	Краснодарский край, Краснодар муниципальное образование, Березовый поселок, Витаминкомбинат микрорайон	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Индустриальный, ул. Евгения Осокина
Функциональное назначение объекта	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)
Передаваемые имущественные права	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Техническое состояние зданий в целом	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Наличие ж/д ввода	нет	нет	нет	нет
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	12	12	12	10
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)
Точная ссылка	https://krasnodar.allestate.pro/kupit-sklad/id_122334	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_3970895626	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_warehouse_2059623740?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/313339631/
Общая площадь улучшений, кв. м	7 280,0	3 600,0	18 000,0	10 000,0
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Площадь административных помещений, кв.м	1 232,0 ²⁶	н/д	н/д	2 000,0
Доля админитративных помещений, %	17%	н/д	н/д	20%
Площадь земельного участка, кв. м	14 000,0	10 000,0	25 175,0	20 000,0
Степень обеспеченности земельным участком	1,92	2,78	1,40	2,00
Цена предложения, руб. с НДС	786 240 000	300 000 000	1 400 000 000	1 500 000 000 (УСН)
Возможность торга	есть	есть	есть	есть
Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС	108 000	83 333	77 778	150 000

Цены предложений на склады класса А, расположенных в промзонах и окраинах Краснодара и близлежащих населенных пунктах, лежат в диапазоне 64 815 - 150 000 руб./кв. м с НДС, без учета скидки на торг. Медианное значение 79 722 руб./кв. м.

Ниже приведены предложения по сдаче в аренду складских помещений, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемыми помещениями. Критерии подбора аналогов:

- складской комплекс класса А, предпочтение отдавалось построенным объектам

²⁶ <https://kf.expert/skladi/skladskoj-kompleks-sevrost-wl9116092#characteristic>

- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Краснодара и близлежащие населенные пункты.
- масштаб – предпочтительно блоками различной площадью.

Таблица 29. Предложения по аренде складских комплексов

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Дружелюбный, Железнодорожная ул., 2	Краснодарский край, г.о. Краснодар, пос. Индустриальный, Евдокимовская ул., 141	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, Дорожный пер., 5	Краснодарский край, Краснодар, Ростовское ш., 14/2	Краснодарский край, Краснодар, ул. имени Калинина, 56/1
Функциональное назначение объекта	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Техническое состояние зданий в целом	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Состояние и уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие ж/д ввода на территорию	нет	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	12	н/д	13	13,1	11
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Общая площадь улучшений, кв. м	до 50 000 кв. м	7000	до 20 000 кв. м	до 8 500 кв. м	2304
Площадь неотапливаемых складских, кв.м	0	0	0	0	0
доля неотапливаемых складских, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь отапливаемых складских, кв.м	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая
доля отапливаемых складских, %	100%	100%	100%	100%	100%
Площадь административных помещений, кв.м	0,00	1 200,00	2 000,00	1 000,00	0,00
доля административных помещений, %	0%	17%	10%	12%	0%
Базовая ставка аренды, руб./кв. м в год	9 600	13 800	9 600	9 000	6 600
Условия аренды	с НДС, без ЭР и КУ	УСН, без ЭР и КУ	с НДС, без ЭР и КУ	без НДС, без ЭР и КУ	с НДС, без ЭР и КУ
Точная ссылка	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_5-50_tys._m_a_klassa_4061628711	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/310632282/	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_ot_4000_m_2_do_20000_m_3422423234	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10000_m_3486145283	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_2304_m2_3677870261
Ставка аренды, руб./кв. м в год. без НДС, с ЭР	8 000	13 800	8 000	9 000	5 500

Текущие ставки аренды за складские объекты класса А, расположенные в промзонах и окраинах Краснодара и близлежащих населенных пунктах, составляют 5 500 – 13 800 руб./кв. м в год без НДС, без учета скидки на торг. Медианное значение – 9 600 руб./кв. м в год.

3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Ниже представлены основные ценообразующие факторы с точки зрения их влияния на стоимость производственно-складской недвижимости:

Таблица 9. Ценообразующие факторы Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,06
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Этаж расположения	0,04
9	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03
12	Наличие холодильных камер	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Рис. 27. Ценообразующие факторы производственно-складской недвижимости²⁷

Далее представлен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. В соответствии с принципом достаточности (п.11(д) ФСО № 7),²⁸ в Отчете приводится преимущественно описание тех ценообразующих факторов, по которым при определении стоимости объекта недвижимости вводились корректировки.

Таблица 30. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов

Показатель	Характеристика
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий.
Расходы, сделанные сразу после покупки	В случае наличия таких расходов они должны учитываться при проведении расчетов. К таким расходам могут относиться затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка и др.
Дата продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
Скидки на торг	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.

²⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2024. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Н. Новгород. Под ред. Л.А. Лейфера. С.92

²⁸ Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Показатель	Характеристика						
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рг. 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86

По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. // <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Таблица 473. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,8%	6,3% - 15,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,9%	6,1% - 13,7%

Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 473

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Описание корректировки выполнено на основе источника: Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025 // URL: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf. Ниже представлен диапазон площадей, при превышении которого ликвидность объекта снижается в сделках купли-продажи или удлинняется период экспозиции:

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	3 000	15 000

Диапазон площадей ликвидного объекта

Представленная на рисунке ниже корректировка отражает отношение цены продажи объекта, площадью *менее* нижней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона:

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Повышающая корректировка для объекта с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,10	1,00	1,10

Общая площадь (фактор масштаба)

Корректировка на площадь для объекта с площадью менее диапазона ликвидных площадей

Представленная на рисунке ниже корректировка отражает отношение цены продажи площади объекта, площадью *более* верхней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона:

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Понижающая корректировка для объекта с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	0,98	0,95	0,96	0,92

Корректировка на площадь для объекта с площадью более диапазона ликвидных площадей

Показатель	Характеристика																												
Наличие отопления	Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта</td><td>0,82</td><td>0,75</td><td>0,89</td></tr><tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта</td><td>0,83</td><td>0,76</td><td>0,90</td></tr></table> Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: При-волжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 209	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,75	0,89	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,83	0,76	0,90								
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																											
Удельная цена																													
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,75	0,89																										
Удельная арендная ставка																													
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,83	0,76	0,90																										
Материал стен	Таблица 233. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта</td><td>0,85</td><td>0,78</td><td>0,92</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта</td><td>0,67</td><td>0,58</td><td>0,76</td></tr><tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта</td><td>0,80</td><td>0,73</td><td>0,87</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта</td><td>0,67</td><td>0,58</td><td>0,75</td></tr></table> Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: При-волжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 233	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,85	0,78	0,92	Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,67	0,58	0,76	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,80	0,73	0,87	Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,67	0,58	0,75
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																											
Удельная цена																													
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,85	0,78	0,92																										
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,67	0,58	0,76																										
Удельная арендная ставка																													
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,80	0,73	0,87																										
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,67	0,58	0,75																										
Наличие административной части	Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса</td><td>1,43</td><td>1,36</td><td>1,49</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса</td><td>1,21</td><td>1,16</td><td>1,25</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,36	1,49	Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25												
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																											
Удельная цена																													
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,36	1,49																										
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25																										

Показатель	Характеристика																							
	<table><tr><th colspan="5">Удельная арендная ставка</th></tr><tr><td colspan="2">Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса</td><td>1,41</td><td>1,34</td><td>1,48</td></tr></table> Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 449				Удельная арендная ставка					Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса		1,41	1,34	1,48										
Удельная арендная ставка																								
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса		1,41	1,34	1,48																				
Наличие оборудования	<table><tr><th>№</th><th>Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием</td><td>1,02</td><td>1,25</td><td>1,12</td></tr><tr><td>2</td><td>Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами</td><td>1,07</td><td>1,14</td><td>1,10</td></tr></table> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3456-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2025-goda				№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,25	1,12	2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,07	1,14	1,10					
№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																				
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,25	1,12																				
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,07	1,14	1,10																				
Наличие холодильных камер	Таблица 295. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><th colspan="4">Удельная цена/арендная ставка</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами</td><td>0,85</td><td>0,78</td><td>0,92</td></tr></table> Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 295				Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена/арендная ставка				Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,78	0,92								
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																						
Удельная цена/арендная ставка																								
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,78	0,92																					
Тип объекта	Таблица 184. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><th colspan="4">Удельная цена</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td><td>0,85</td><td>0,79</td><td>0,90</td></tr><tr><th colspan="4">Удельная арендная ставка</th></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td><td>0,90</td><td>0,85</td><td>0,95</td></tr></table> Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 184				Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,85	0,79	0,90	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																						
Удельная цена																								
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,85	0,79	0,90																					
Удельная арендная ставка																								
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95																					

Показатель	Характеристика																		
Наличие ж/д ветки	Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.																		
	<table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="3">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой</td><td>0,89</td><td>0,82</td><td>0,96</td></tr><tr><td colspan="3">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой</td><td>0,87</td><td>0,80</td><td>0,94</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена			Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,89	0,82	0,96	Удельная арендная ставка			Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80	0,94
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																
	Удельная цена																		
	Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,89	0,82	0,96															
Удельная арендная ставка																			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80	0,94																
Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 93																			
Степень влияния данного фактора зависит от выявленных характеристик (элементов) объекта и конкретных условий.																			

По данным СтатРиелт на 01.04.2025 г. рыночные сроки экспозиции складских комплексов в регионах группы Б (к которым относится Краснодар) составляют в среднем 10 мес. (диапазон по стране 7-16 месяцев):²⁹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	20	13	11	13	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	15	8	7	8	11
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	16	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	11	6	5	6	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	31	14	11	14	19
8	Нефтебазы	19	47	26	21	25	35
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	27	13	11	13	17
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	10	8	10	13

Рис. 28. Рыночный срок экспозиции коммерческой недвижимости

Для Объекта оценки, учитывая сроки нахождения в листингах сопоставимых объектов, наиболее вероятным рыночным сроком экспозиции будет близкий к максимальному срок экспозиции – 16 мес. ввиду значительного масштаба Объекта оценки и текущей экономической ситуации, влияющей на снижение спроса на все сегменты недвижимости.

3.4.3. Основные выводы

Цены предложений на склады класса А, расположенных в промзонах и окраинах Краснодара и близлежащих населенных пунктах, лежат в диапазоне 64 815 - 150 000 руб./кв. м с НДС, без учета скидки на торг. Медианное значение 79 722 руб./кв. м.

Текущие ставки аренды за складские объекты класса А, расположенные в промзонах и окраинах Краснодара и близлежащих населенных пунктах, составляют 5 500 – 13 800 руб./кв. м в год без НДС, без учета скидки на торг. Медианное значение – 9 600 руб./кв. м в год.

²⁹ Ассоциация «СтатРиелт». Типичные для рынка сроки продажи коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года. // <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Скидки на торг при продаже складской недвижимости находятся в диапазоне 3-9%, среднее значение по Б-группе 5%.

Скидки на торг при аренде складской недвижимости находятся в диапазоне 3-6%, среднее значение по Б-группе 4%.

По рыночным данным операционные расходы по сегменту складов класса А составляют 13,5 – 29,5%, в среднем 21,6% от ПВД.

Среднее значение уровня вакантных помещений по высококлассным складам г. Краснодара составляет 4,2%.

Ставка капитализации по высококлассным складам варьируется от 10,81% до 13,23%.

По данным СтатРиелт на 01.04.2025 г. рыночные сроки экспозиции складских комплексов в регионах группы Б (к которым относится Краснодар) составляют в среднем 10 мес. (диапазон по стране 7-16 месяцев).

Для Объекта оценки, учитывая сроки нахождения в листингах сопоставимых объектов, наиболее вероятным рыночным сроком экспозиции будет близкий к максимальному срок экспозиции – 16 мес. ввиду значительного масштаба Объекта оценки и текущей экономической ситуации, влияющей на снижение спроса на все сегменты недвижимости.

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных

Юридическая правомочность

Категория земельных участков – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – склады.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, Объект оценки расположен в зоне предприятий, производств и объектов II-IV классов опасности.

С точки зрения юридической правомочности данные участки возможно использовать для размещения складских объектов и объектов инженерной инфраструктуры.

Физическая осуществимость

Физические характеристики земельных участков не накладывают ограничений на реализацию юридически правомочных вариантов его использования: участки обеспечены всеми инженерными коммуникациями, имеют ровный рельеф. Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать юридически правомочный вариант использования земельных участков, входящих в состав Объекта оценки.

При анализе критериев **финансовой оправданности и максимальной эффективности**, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемых земельных участков, являющийся основным фактором, определяющим их стоимость. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования. Земельные участки расположены в непосредственной близости федеральной трассы. Общая площадь участка (5,3 га) также делает максимально эффективным их использование под промышленное освоение.

Т. о., наиболее эффективным вариантом использования земельных участков как условно свободных является производственно-складская застройка.

4.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Разрешенное использование земельных участков – склады. На участках расположен высокочассный складской комплекс, что соответствует разрешенному использованию земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные характеристики складского комплекса не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве складского комплекса. Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями, его конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Финансовая оправданность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

1. Снос улучшений.
2. Продолжение нынешнего варианта использования.
3. Изменение использования.
4. Реконструкция или капитальный ремонт.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение об очень хорошем состоянии оцениваемых зданий. В данном случае снос расположенных на участках строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования зданий по назначению. *Проведение реконструкции или ремонта* не требуется.

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* в качестве складского объекта класса А.

Максимальная эффективность

Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве складского комплекса и объектов инженерной инфраструктуры.

Выводы:

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является их текущее использование в качестве складского комплекса и объектов инженерной инфраструктуры.

Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности

и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет – ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* – ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полу-

ченная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют макси-

мально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т.к. рынок высококлассной складской недвижимости в г. Краснодаре развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчетов количество объектов-аналогов.

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

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;
- 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - c. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых объектов, оценить риск вложений инвестиций в них, а также учесть наличие зарегистрированного в отношении Объекта оценки долгосрочного договора аренды.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объектов. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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).

На основании вышеизложенного, учитывая возможность применения доходного подхода, Оценщик в рамках в настоящей работы не использовал затратный подход для определения справедливой стоимости складского комплекса в составе Объекта оценки.

Согласно Заданию на оценку, расчет стоимости земельного участка с кад. № 23:07:1402000:1179 производится с учетом выполненных улучшений (благоустройства) земельного участка. В связи с тем, что стоимость улучшений, произведенных на оцениваемом земельном участке, не представляется возможным определить сравнительным подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом. Также затратный подход применен для оценки зданий котельной и насосной станции наружного пожаротушения для целей выделения их стоимости в стоимости единого объекта недвижимости. Учитывая отсутствие необходимых данных для расчета в рамках затратного подхода по зданию КПП, стоимость улучшения определялась согласно распределению итоговой справедливой стоимости между КПП и Складом на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади помещений различного назначения.

5.2. Сравнительный подход

5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 2.2. Отчета. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- складской комплекс класса А, предпочтение отдавалось построенным объектам
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Краснодара и близлежащие населенные пункты.
- масштаб – в связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м во внимание принимались предложения по продаже складов меньшей площади.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 31. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135	Краснодар, Ростовское ш., 14/11	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Дружелюбный, Железнодорожная ул., 2	Краснодарский край, Краснодар муниципальное образование, Березовый поселок, Витаминкомбинат микрорайон	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Индустриальный, ул. Евгения Осокина
Функциональное назначение объекта	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность на здания и право общей долевой собственности на земельный участок	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Техническое состояние зданий в целом	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Наличие ж/д ввода	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	12,8	12	12	12	10
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)
Точная ссылка	-	https://krasnodar.allestate.pro/kupit-sklad/id_122334	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_3970895626	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_warehouse_2059623740?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/313339631/
Общая площадь улучшений, кв. м	19 394,3	7 280,0	3 600,0	18 000,0	10 000,0
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь административных помещений, кв.м	1 207,0	1 232,0 ³⁰	н/д	н/д	2 000,0
Доля административных помещений, %	6%	17%	н/д	н/д	20%
Площадь земельного участка, кв. м	52 686	14 000,0	10 000,0	25 175,0	20 000,0
Степень обеспеченности земельным участком	2,72	1,92	2,78	1,40	2,00
Цена предложения, руб. с НДС	х	786 240 000	300 000 000	1 400 000 000	1 500 000 000 (УСН)
Возможность торга	-	есть	есть	есть	есть
Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС	?	108 000	83 333	77 778	150 000

³⁰ <https://kf.expert/skladi/skladskoj-kompleks-sevrost-wl9116092#characteristic>

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <https://lk2map.ros cadasters.com/map>.

5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³¹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

5.2.3. Внесение корректировок

Последовательность корректировок³²

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются *последовательно*, т. к. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки, по формуле:

$$\text{Ц}^{\text{кор}} = \text{Ц}(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r).^{33}$$

³¹ Пункт 22(е) ФСО № 7

С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

³² С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

³³ Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются *на независимой основе (параллельные корректировки)*, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + \dots + a_k\Delta x_k$.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$\Pi_i^{\text{кор}} = \Pi_i[(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r)](1 + a_{r+1}\Delta + \dots + a_k\Delta x_k),$$

где:

Π_i – цена i-го аналога до корректировки;

$\Pi_i^{\text{кор}}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

$a_1, \dots, a_k$ – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой *показатель стоимости Объекта оценки*, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Таким образом, произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок цены аналога по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки – *последовательные (зависимые) корректировки*. А сумма, стоящая за произведением в квадратных скобках, – совокупность корректировок цены аналога по второй группе факторов, характеризующих отличия Объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам, – *независимые корректировки*. При этом произведение $a_j\Delta x_j$ в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены i-го аналога по j-му элементу сравнения *в процентах или в долях единицы*.

Итоговый результат (V_{oi}) представляет собой показатель стоимости Объекта оценки на основе информации о цене объекта-аналога: $V_{oi} = \Pi_i^{\text{кор}}$.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Правом оцениваемых объектов недвижимости является право общей долевой собственности, по всем аналогам также право собственности, корректировка не требуется.

У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи, с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Скидки на торг согласно данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. составляет:

№2	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Рис. 29. Скидки на торг³⁴

Таблица 473. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,8%	6,3% - 15,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,9%	6,1% - 13,7%

Рис. 30. Скидки на торг³⁵

Скидки на торг при продаже складских объектов находятся в диапазоне 3-9%, в среднем по Б-группе – 5%. (по данным СтатРиелт).

Скидки на торг при продаже высококлассных складских объектов находятся в диапазоне 6,1-13,7%, в среднем 9,9% (по данным Справочника оценщика недвижимости).

В расчёте использовалось среднее значение скидки на торг: $(5\% + 9,9\%) / 2 = 7,45\%$.

Таблица 32. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	108 000	83 333	77 778	150 000
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент поправки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	108 000	83 333	77 778	150 000
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность на здания и право общей долевой собственности на земельный участок	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу	собственность на здания и собственность на зу
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Корректировка с учетом средне-рын. доли стоимости земли в стоимости ЕОН, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	108 000	83 333	77 778	150 000
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	108 000	83 333	77 778	150 000
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные

³⁴ <https://www.statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

³⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 473

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	ные	ночные	ночные	ночные	ночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	108 000	83 333	77 778	150 000
Рыночные условия					
Дата предложения / сделки	июн.25	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
- корректировка на изменение цен во времени, %	-	0%	0%	0%	0%
- корректировка на отличие цены предложения от цены сделки, %	-	-7,45%	-7,45%	-7,45%	-7,45%
Скорр. по последовательным эл-там цена, руб./кв. м с НДС	-	99 954	77 125	71 984	138 825

Корректировки по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

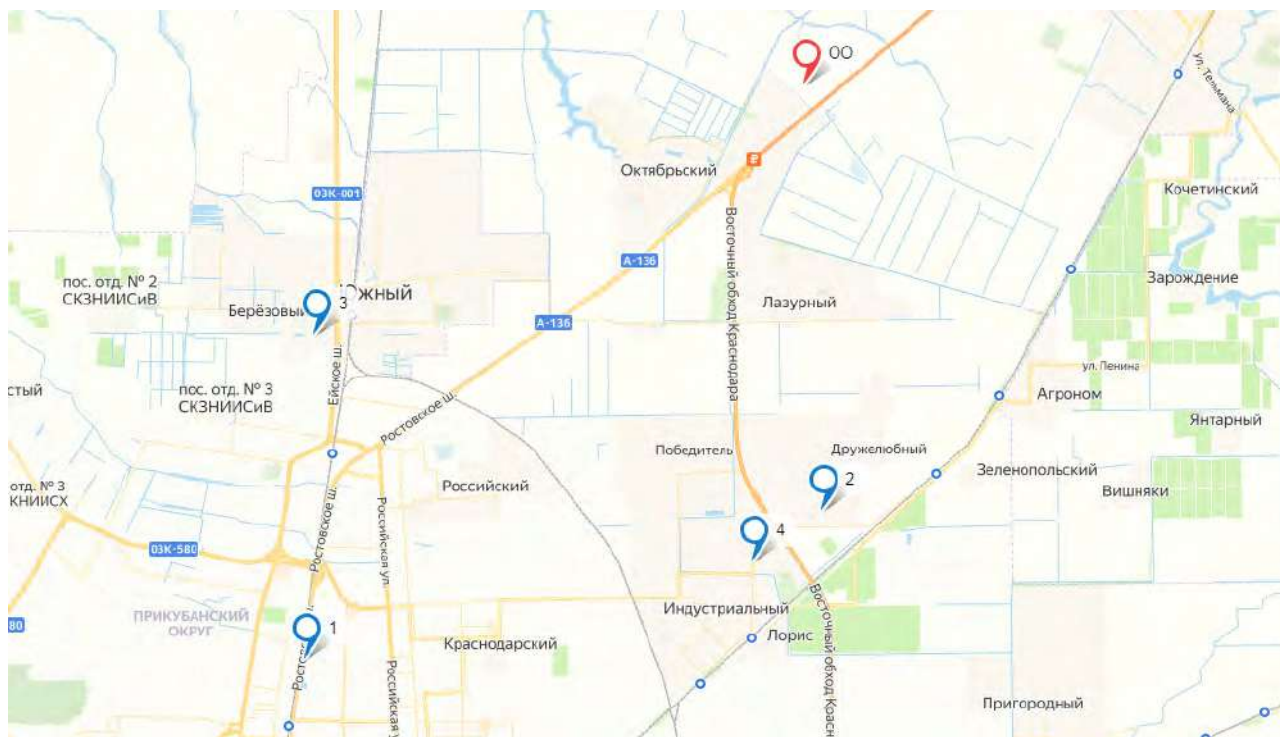


Рис. 31. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-4)

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в промышленных зонах Краснодара (окраинные районы) и прилегающей к городу территории. Таким образом, с точки зрения местоположения, характеристики Объекта оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь улучшений. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка проведена с использованием источника: Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на I кв. 2025 // URL: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf. Ниже представлен диапазон площадей, при превышении которого ликвидность объекта снижается в сделках купли-продажи или удлиняется период экспозиции:

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	3 000	15 000

Рис. 32. Диапазон площадей ликвидного объекта

Представленная на рисунке ниже корректировка отражает отношение цены продажи объекта, площадью *менее* нижней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона:

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Повышающая корректировка для объекта с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,10	1,00	1,10

Рис. 33. Корректировка на площадь для объекта с площадью менее диапазона ликвидных площадей

Представленная на рисунке ниже корректировка отражает отношение цены продажи площади объекта, площадью *более* верхней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона:

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Понижающая корректировка для объекта с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	0,98	0,95	0,96	0,92

Рис. 34. Корректировка на площадь для объекта с площадью более диапазона ликвидных площадей

Исходя из представленных выше данных, площади Объекта оценки и аналогов были проанализированы на соответствие ликвидному диапазону.

Ниже представлен расчет корректировки:

Таблица 33. Расчет корректировки на масштаб

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	19 394,3	7 280,0	3 600,0	18 000,0	10 000,0
Диапазон площадей, кв. м	10 000 - 50 000 (ликвидный объект)	до 10 000	до 10 000	10 000 - 50 000 (ликвидный объект)	10 000 - 50 000 (ликвидный объект)
Коэффициент	1,0	1,05	1,05 (т.к. площадь приближена к нижней границе)	1,0	1,0
Корректировка, %	x	-4,8%	-9,1%	0,0%	0,0%

Корректировка на площадь земельного участка. Так как и Объект оценки и аналоги отвечают требованиям, предъявляемым к складам класса А, в части обеспеченности землей, корректировка не вводится.

Корректировка на наличие административных площадей

В составе объекта оценки в отличие от части аналогов есть административные помещения, требуется корректировка.

Группа	№	Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№5	Корректировка на класс объекта общая (внутри класса)	0,99	0,97	0,99	0,95
	№6	Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,95
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта				
	№7.1.	Мезонин	1,00	0,92	1,00	0,92
	№7.2.	Офисные помещения	1,15	1,45	1,10	1,40

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия административных площадей³⁶

Для расчета принято среднее значение диапазона по офисным помещениям в складах класса А: $(1,15+1,45) / 2 = 1,30$.

³⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера, табл. 449

Таблица 34. Расчет корректировки на наличие административных площадей

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь зданий, кв. м	19 394,3	7 280,0	3 600,0	18 000,0	10 000,0
Площадь административных помещений, кв.м	1 207,0	1 232,0	н/д*	н/д*	2 000,0
Коэффициент	1,02	1,05	-	-	1,06
Корректировка, %	х	-3%	0%	0%	-4%

* т.к. по классу А предполагается типовая обеспеченность офисами в соответствии с классификацией складов, корректировка к аналогам №2-3 не вводится.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица 35. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	99 954	77 125	71 984	138 825
Корректировка на площадь зданий					
Общая площадь, кв. м	19 394,3	7 280,0	3 600,0	18 000,0	10 000,0
Диапазон площадей, кв. м	10 000 - 50 000 (ликвидный объект)	до 10 000	до 10 000	10 000 - 50 000 (ликвидный объект)	10 000 - 50 000 (ликвидный объект)
Коэффициент	1,0	1,05	1,10	1,0	1,0
Корректировка, %	х	-4,8%	-9,1%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие административной части					
Общая площадь зданий, кв. м	19 394,3	7 280,0	3 600,0	18 000,0	10 000,0
Площадь административных помещений, кв.м	1 207,0	1 232,0	н/д	н/д	2 000,0
Коэффициент	1,02	1,05	-	-	1,06
Корректировка, %	х	-3%	0%	0%	-4%
Валовая коррекция, %		-8%	-9%	0%	-4%
Скорректированная цена, руб./кв. м без НДС		92 243	70 114	71 984	133 411
					В согласовании не участвует, скор. стоимость находится на верхней границе рыночного интервала и существенно отличается от его среднего значения
<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов</i>	<i>31,6%</i>				
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>15,7%</i>				
Абсолютная валовая коррекция		7,9%	9,1%	0,0%	
I-ABS(суммарная корректировка)	2,830	0,92	0,91	1,00	
Весовой коэффициент	1,000	32,55%	32,12%	35,33%	
Скорректированная цена, руб. за кв. м	77 978	30 027	22 519	25 432	
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с НДС, руб.	1 512 328 700				
Стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости, руб. НДС не облагается (определено в разделе 5.3.1 Отчета)	179 606 600				
Стоимость улучшений в составе единого объекта недвижимости, руб. без учета НДС	1 110 601 800				
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	1 290 208 400				

Коэффициент вариации откорректированных цен объектов аналогов составил 15,7% (не превышает предельно допустимое значение 33%), размах вариации – 31,6%, что свидетельствует об однородности совокупности.

5.3. Затратный подход

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (п. 24г ФСО № 7):

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В рамках настоящего Отчета об оценке с использованием методов затратного подхода определена стоимость вспомогательных зданий в составе объекта оценки, а также стоимость прав на земельный участок.

5.3.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Для оценки стоимости земельного участка используют методы согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Таблица 36. Обоснование выбора метода расчета стоимости земельного участка

Метод	Условие применения метода	Обоснование выбора метода к оценке
Метод сравнения продаж (сравнительный подход)	Применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Т.к. рынок земельных участков под производственно - складскую застройку достаточно развит в г. Краснодара, а также принимая во внимание, что, при наличии необходимой информации, метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным, к оценке применен метод сравнения продаж.
Метод выделения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (ЕОН), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод выделения не применялся, т. к. не выявлена информация о ценах сделок / предложений с ЕОН, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, с соблюдением условия, что улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с ЕОН, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод распределения в рамках сравнительного подхода не применялся в силу отсутствия информации о ценах сделок и предложений с ЕОН, аналогичными Объекту оценки, с указанием стоимости входящих в него улучшений и земельного участка. Ряд аналитических источников (Справочники Л. А. Лейфера, СтатРиелт и пр.) содержит сведения о доле стоимости земельного участка в стоимости ЕОН. Применение таких значений для оцениваемого участка может привести к значительной погрешности в его стоимости, т. к. среднерыночные коэффициенты не учитывают индивидуальных характеристик оцениваемого участка (престижность расположения, близость метро и транспортной развязки, возможность высотного строительства и, как следствие, большая нагрузка на кв. м земельного участка, и т.д.).
Метод капитализации земельной ренты (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	Метод не применялся, т. к. не выявлены предложения по аренде земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.
Метод остатка (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.	Метод остатка не использовался, т. к. его использование требует значительных допущений и предположе-

Метод	Условие применения метода	Обоснование выбора метода к оценке
	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	ний (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости строительства, будущих ставок аренды и проч.)
Метод предполагаемого использования (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Метод предполагаемого использования не применялся, т. к. его использование требует значительных допущений и предположений (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости и сроков строительства, сроков ввода в эксплуатацию, будущих ставок аренды и проч.)

Таким образом, стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Подробное описание применения сравнительного подхода к оценке недвижимости приведено в разделе 5.2. Отчета. Далее приводятся расчетные таблицы и пояснения к ним.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались данные риэлтерских фирм. Были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки. В случае, когда при сборе информации об объектах-аналогах не удавалось найти реальных сделок с объектами-аналогами, то в качестве объектов-аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- земельный участок под производственно-складскую застройку.
- расположение в промзонах на окраине Краснодара или в его ближайших окрестностях.
- наиболее сопоставимая площадь (в связи с отсутствием достаточного числа аналогов сопоставимой площади, область поиска была расширена за счёт участков меньшей площади (от 10 000 кв. м)).
- отсутствие капитальных строений, снос которых нецелесообразен.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 4 к Отчету. В соответствии со ст. 146 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.

Таблица 37. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Краснодарский край, Динской район	Российская Федерация. Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, р-н. Динской, ст-ца. Новотитаровская	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Демуса М.Н., з/у 27	Краснодарский край, Красноармейский р-н, ст-ца Новомышастовская, ул Красная
Удаленность от границ областного центра	11	0,5	16,3	-	21
Объект	условно свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок
Кад. №	23:07:1402000:1179; 23:07:1402000:1181; 23:07:1402000:1182	23:43:0422002:929	23:07:0203000:1437	23:43:0413003:593	23:13:0901285:405
Общая площадь, кв. м	52 686	41 401	10 000	129 970	41 956
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
ВРИ (по документу)	Склады	6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки	недропользование	Производственная деятельность; склады	Производственная деятельность
НЭИ (позиционирование)	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное
Передаваемые права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	электрообеспечение	по границе
Наличие покрытия	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Расположение относительно крупных автомагистралей	В непосредственной близости федеральной трассы	На удалении	1-ая линия региональной трассы	На удалении	В непосредственной близости федеральной трассы
Наличие ограждения	условно-свободный	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ж/д ввод на участок	нет	нет	нет	есть	нет
Наличие улучшений под снос	условно свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Точная ссылка	-	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_414_ga_promnaznacheniya_3605992051	https://www.avito.ru/novotitarovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_4196929121	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2055826150	https://zem.mirkvartir.ru/336505142/
Цена предложения, руб.	?	144 903 500	70 000 000	530 000 000	162 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	?	3 500	7 000	4 078	3 861

Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <https://lk2map.ros cadasters.com/map>.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Корректировки по первым элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в выше-указанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Передаваемые имущественные права. Оцениваемые участки, как и аналог № 1, предлагаются на продажу в статусе права общей долевой собственности (оценка проводится из предположения, что по аналогу №1 собственники достигли согласия о продаже). Аналоги № 2-4 передаются на праве собственности, ввод корректировки не требуется.

У земельного участка в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Расходы, сделанные сразу после покупки. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка и др. Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, аналоги свободны от застройки, корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку находятся в диапазоне 10,1-11,2%, в среднем составляют 10,7%. В расчётах использовалось среднее значение в размере 10,7%.

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Рис. 36. Скидки на торг для индустриальных участков³⁷

Таблица 38. Корректировка цен сравниваемых объектов по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		3 500	7 000	4 078	3 861
Переданные права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 500	7 000	4 078	3 861
Дата продажи	июн.25	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 500	7 000	4 078	3 861
Дополнительные корректировки (особые условия финансирования, условия сделки)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 500	7 000	4 078	3 861
Корректировка на расходы, сделанные сразу после покупки	условно свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 500	7 000	4 078	3 861
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 126	6 251	3 642	3 448
Последовательные корректировки, суммарно	х	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	3 126	6 251	3 642	3 448

Корректировки по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. На рисунке ниже представлено местоположение оцениваемых участков и аналогов:

³⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 268

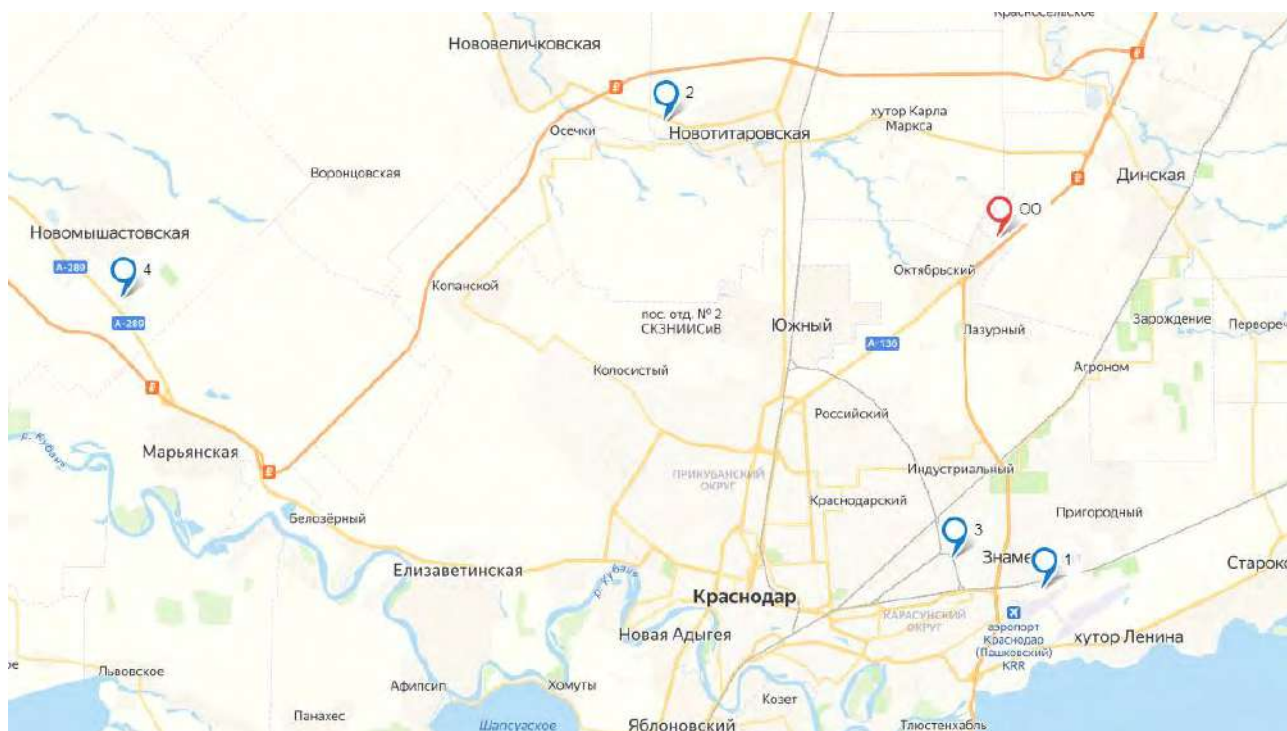


Рис. 37. Расположение оцениваемого объекта и аналогов № 1-4

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в промышленных зонах Краснодара (окраинные районы) и прилегающей к городу территории. Таким образом, с точки зрения местоположения, характеристики Объекта оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно крупных автодорог. Земельные участки, расположенные непосредственно у значимой транспортной магистрали (особенно на первой линии) ценятся дороже, чем в удалении от нее.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,80	0,99	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,89	0,8
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно крупных автодорог³⁸

Оцениваемый объект расположен в непосредственной близости федеральной трассы, коэффициент расположения относительно крупных автодорог равен 1,00. Такое же значение коэффициента присваивается аналогу № 2, 4, расположенным на первой линии трасс (регионального/федерального значения).

³⁸ <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Аналоги №1, 3 находятся на удалении от крупных трасс, присваивается коэффициент 0,91 (среднее значение диапазона)

Таблица 39. Расчет корректировки на расположение относительно крупных автодорог

Элемент сравнения	Оцениваемый участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Расположение относительно крупных автомагистралей	В непосредственной близости федеральной трассы	На удалении	1-ая линия региональной трассы	На удалении	В непосредственной близости федеральной трассы
Коэффициент	1,00	0,91	1,00	0,91	1,00
Корректировка, %	x	10%	0%	10%	0%

Корректировка на общую площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

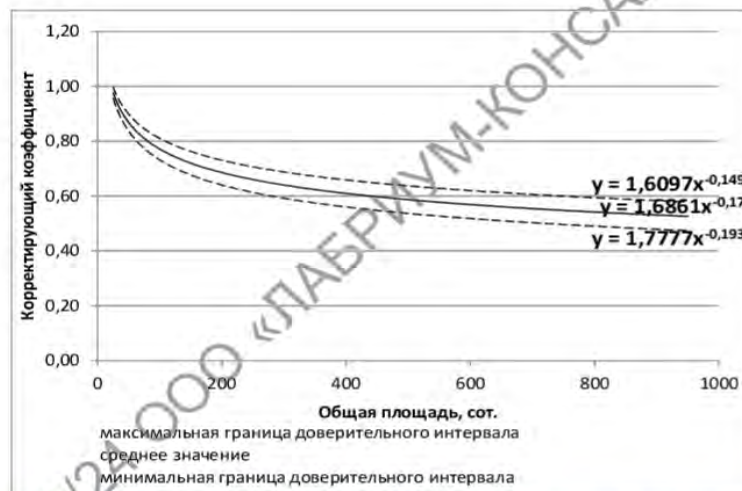


Рис. 60. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по курортным регионам (Краснодарский край). Доверительный интервал.

Рис. 39. Зависимость удельной цены земельных участков от площади³⁹

В расчете использовано среднее значение. Корректировка рассчитана как $L_{00} / L_{0A}^{-0,17} - 1$, где L_{00} и L_{0A} – расстояние для оцениваемого объекта и аналога соответственно.

Таблица 40. Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Оцениваемый участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв. м	52 686	41 401	10 000	129 970	41 956
Коэффициент	0,266	0,277	0,352	0,228	0,276
Корректировка, %	x	-4%	-25%	17%	-4%

Корректировка на наличие ж/д путей. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

³⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, рис. 60

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,91	0,90	0,92

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ж/д путей

Для расчета принято среднее значение диапазона – 0,91.

Таблица 41. Расчет корректировки на наличие ж/д путей

Элемент сравнения	Оцениваемый участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ж/д ввод на участок	нет	нет	нет	есть	нет
Коэффициент	0,91	0,91	0,91	1,00	0,91
Корректировка, %	х	0%	0%	-9%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций. Как правило, стоимость инженерно подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций

Для расчета приняты средние значения соответствующих диапазонов.

Таблица 42. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Элемент сравнения	Оцениваемый участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	электрообеспечение	по границе
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00
Корректировка, %	х	0%	0%	-12%	0%

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

По прочим факторам оцениваемый объект и подобранные аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Схема согласования откорректированных цен сравниваемых объектов приведена в разделе 5.2 Отчета об оценке. Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица 43. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./кв. м	х	3 126	6 251	3 642	3 448
Корректировка на площадь					
Площадь, кв. м	52 686	41 401	10 000	129 970	41 956
Коэффициент	0,266	0,277	0,352	0,228	0,276
Корректировка, %	х	-4%	-25%	17%	-4%
Корректировка на наличие ж/д ветки					
Ж/д ввод на участок	нет	нет	нет	есть	нет
Коэффициент	0,91	0,91	0,91	1,00	0,91
Корректировка, %	х	0%	0%	-9%	0%
Корректировка на инженерные коммуникации					
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	электроснабжение	по границе
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00
Корректировка, %	х	0%	0%	-12%	0%
Корректировка на расположение относительно крупных автомагистралей					
Расположение относительно крупных автомагистралей	В непосредственной близости федеральной трассы	На удалении	1-ая линия региональной трассы	На удалении	В непосредственной близости федеральной трассы
Коэффициент	1,00	0,91	1,00	0,91	1,00
Корректировка, %	х	10%	0%	10%	0%
Валовая коррекция, %		5%	-25%	3%	-4%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 297	4 713	3 758	3 317
			В согласовании не участвует, скор.стоимость находится на верхней границе рыночного интервала и существенно отличается от его среднего значения		
Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов	14,0%				
Коэффициент вариации	7,5%				
Абсолютная валовая коррекция		13,9%		47,0%	3,8%
1-ABS(суммарная корректировка)	2,353	0,86		0,53	0,96
Весовой коэффициент	1,000	36,59%		22,53%	40,88%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	3 409	1 206		847	1 356
Рыночная стоимость земельных участков, руб. (НДС не облагается)	179 606 600				

Коэффициент вариации откорректированных цен объектов аналогов составил 7,5% (не превышает предельно допустимое значение 33%), размах вариации – 14%, что свидетельствует об однородности совокупности.

5.3.2. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179

В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведённых на нем улучшений. Полный перечень работ (улучшений) согласно к Заданию на оценку № 2 от 30 апреля 2025 года к Договору № 428-О/110/2023 от «21» сентября 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, произведенных на земельном участке, приведен ниже:

Таблица 44. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Монтаж наружных сетей освещения			
Земляные работы			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	0,175
2	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	0,175
3	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 1 км (1 т груза)	306
4	ФЕРм08-02-142-01	Устройство постели при одном кабеле в траншее (100 м)	0,5
5	Цена договорная	Песок (м ³)	567
6	ФЕРм08-02-143-01	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля (100 м)	0,5
7	Цена договорная	Кирпич глиняный непустотелый (шт)	80
8	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки песком (100 м ³)	-3,92
9	Цена договорная	Песок (м ³)	-412
Кабель			
10	ФЕРм08-02-231-05	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 110 мм (100 м)	0,5
11	Цена договорная	Труба гофрированная двустенная гибкая Ф110 (м)	50
12	ФЕРм08-02-231-01	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 50 мм (100 м)	1,46
13	Цена договорная	Труба гофрированная двустенная 50мм с протяжкой с муфтой красная (м)	146
14	ФЕРм08-02-409-09	Труба гофрированная ПВХ для защиты проводов и кабелей по установленным конструкциям, по стенам, колоннам, потолкам, основанию пола (100 м)	4,5
15	Цена договорная	Труба гофрированная d40 мм (м)	50
16	Цена договорная	Скоба двухлапковая металлическая оцинкованная СДЦ 48-50 (шт)	15
17	Цена договорная	Труба гофрированная ПНД 32 мм стойкая к УФ (м)	400
18	ФЕРм08-02-401-01	Кабель трех-пятижильный с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок (100 м)	8,41
19	Цена договорная	Кабель АВБбШв-1 5х10 мм ² (м)	146
20	Цена договорная	Кабель медный бронированный ВБШв 5х6 (м)	90
21	Цена договорная	Кабель АВВГнг(А)-5х10 мм ² (м)	515
22	Цена договорная	Кабель ВВГнг(А)-FRLS 3х4 мм ² (м)	90
23	Цена договорная	Стяжка кабельная стальная (шт)	300
24	ФЕРм08-03-545-01	Коробка (ящик) с зажимами для кабелей и проводов сечением до 6 мм ² , устанавливаемая на конструкции на стене или колонне, количество зажимов: до 10 (шт)	2
25	Цена договорная	Коробка распаячная пылевлагозащитная (шт)	2
26	Цена договорная	Клемма соединительная для установки в опору NTB-1 (шт)	2
27	ФЕРм08-03-575-01	Прибор или аппарат (шт)	10
28	Цена договорная	Кросс-модуль 3L+PEN IEK (шт)	10
29	ФЕРм08-02-165-04	Муфта концевая эпоксидная для 3-жильного кабеля напряжением: 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм ² (шт)	3
30	Цена договорная	Муфта концевая 4ПКТп(б)-1-150/240(Б) (шт)	2
31	Цена договорная	Муфта концевая 4ПКТп(б)-1-70/120(Б) (шт)	1
32	ФЕРм08-02-167-05	Муфта соединительная эпоксидная для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм ² (шт)	1
33	Цена договорная	Муфта соединительная 4ПСТ(б)-1-150/240(Б) (шт)	1
34	ФЕРм08-03-572-03	Блок управления шкафового исполнения или распределительный пункт (шкаф), устанавливаемый: на стене, высота и ширина до 600х600 мм (шт)	1
35	Цена договорная	Щит управления наружным освещением на 32А в корпусе ЩМП-2 (500х400х220) ЯУО9601-3574 (компл)	1
Освещение			
36	ФЕРм08-02-363-02	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2 (шт)	5
37	ФЕРм08-02-363-04	При встроенном в кронштейн ПРА добавлять к расценкам 08-02-363-01 и 08-02-363-02 (шт)	5
38	Цена договорная	Кронштейн двухрожковый для крепления консольных светильников. крепление в торец опоры. угол наклона 15°, разворот 90° h=1.5м L=1.5м 048мм; K2K-1,5-1,5-K110/48-0,048-(15-180)-ц Пересвет В00003175 (шт)	1
39	Цена договорная	Кронштейн двухрожковый для крепления консольных светильников. крепление в торец опоры. угол наклона 15°, разворот 90° h=1.5м L=1.5м 048мм; K2K-2,0-2,5-О180-0,057-(15-180)оцинк. Пересвет 00-003535 (шт)	4
40	ФЕР33-04-014-02	Установка светильников (шт)	10
41	Цена договорная	Светильник i-Lux 96 MD 14500-507-РК-Г30 IP67 Г5 (шт)	6
42	Цена договорная	Светильник R-lux 156 BK 25520-507-РК-Ш9 IP67 Г5 (шт)	4
43	Цена договорная	Комплект крепежа для ОГК/ОКК-8/9/10/ОПЗ ф/ОГКс-8/9 (болт М20х120 -4шт; гайка М20 - 12шт; шайба Ф20 -12шт; гровер С20 - 4шт) (шт)	10

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
44	Цена договорная	Доставка материала в ст. Динская (компл)	1
45	Цена договорная	Подготовка исполнительной документации (компл)	1
Итого по разделу 1 Монтаж наружных сетей освещения			
Раздел 2. Внутриплощадочные сети			
Земляные работы. Грунт			
46	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,14
47	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	1,14
48	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1995
49	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,216
Земляные работы. Песок			
50	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	11,38
51	Цена договорная	Песок (м3)	1548
Сети электроснабжения			
52	ФЕРм08-02-148-05	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 9 кг (100 м)	2,3
53	Цена договорная	Кабель ВБШвнг(А)-LS мс(Н)-1 4х240 мм2 (м)	111
54	Цена договорная	Кабель ВБШвнг(А)-LS мс(Н)-1 4х120 мм2 (м)	119
55	ФЕРм08-02-165-04	Муфта концевая эпоксидная для 3-жильного кабеля напряжением: 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм2 (шт)	12
56	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПКТ 150/240 (шт)	6
57	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПКТ 70/120 (шт)	3
58	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПСТб-1 70/120 (шт)	1
59	Цена договорная	Муфта концевая 1ПКВ(Н)Тпб-4х(150-240) Э (шт)	1
60	Цена договорная	Муфта концевая 1ПКВ(Н)Тпб-4х(70-120) НТК (шт)	1
61	ФЕРм08-03-494-01	За каждое присоединение флажковым (фигурным) кабельным наконечником добавлять к соответствующей расценке на присоединение машины к электрической сети, наконечник: медный сечением до 360 мм2 (100 шт)	0,16
62	Цена договорная	Наконечник медный лужёный ТМЛ 120-16-17 (шт)	16
63	Цена договорная	Подготовка исполнительной документации (компл)	1
64	Цена договорная	Лабораторные испытания (компл)	1
Гильзы			
65	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,01
66	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,059
67	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1

Таблица 45. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м (продолжение)

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Канализация хозяйственно-бытовая К1			
Земляные работы. Грунт			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,498
2	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,498
3	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	872
4	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,235
5	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	163
6	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,3
Земляные работы. Песок			
7	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1
8	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2- (1000 м3)	1
9	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1500
10	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	5,8
11	Цена договорная	Песок (м3)	79
12	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	6,77
13	Цена договорная	Песок (м3)	921
Колодцы			

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
14	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м3)	0,95
15	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	33
16	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	11
17	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	11
18	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	11
19	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м3, расход арматуры 5,66 кг (шт)	8
20	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	8
21	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	11
22	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	5
23	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	22
24	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	3,393
25	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,054
26	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,814
Трубы			
27	ФЕР23-01-020-02	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м)	2,985
28	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 230/200 (м)	298,5
29	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	50
30	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	50
Итого по разделу 1 Канализация хозяйственно-бытовая К1			
Раздел 2. Канализация ливневая К2			
Земляные работы. Грунт			
31	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,64
32	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,64
33	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1120
34	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,2
35	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	209
36	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,304
Земляные работы. Песок			
37	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,321
38	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	1,321
39	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1982
40	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	5,9
41	Цена договорная	Песок (м3)	80
42	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	1,2
43	Цена договорная	Щебень (м3)	15
44	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	8,97
45	Цена договорная	Песок (м3)	1220
Колодцы			
46	ФЕР23-03-001-04	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев (10 м3)	1,65
47	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	54
48	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	18
49	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	18
50	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	7
51	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг	7

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
52	ФССЦ-05.1.01.09-0063	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг	4
53	ФССЦ-05.1.01.09-0063	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.3, бетон В15 (М200), объем 0,12 м3, расход арматуры 4,94 кг	3
54	ФССЦ-05.1.06.09-0003	(шт) Плиты перекрытия 1ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг	7
55	ФССЦ-05.1.01.11-0044	(шт) Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг	7
56	ФССЦ-05.1.01.09-0056	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м3, расход арматуры 5,66 кг	4
57	ФССЦ-05.1.01.09-0055	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг	2
58	ФССЦ-05.1.01.09-0054	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.3, бетон В15 (М200), объем 0,08 м3, расход арматуры 1,96 кг	1
59	ФССЦ-05.1.06.09-0087	(шт) Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг	6
60	ФССЦ-05.1.01.09-0042	(шт) Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	23
61	ФССЦ-05.1.01.09-0051	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	5
62	ФССЦ-05.1.01.08-0091	(шт) Крышка колодцев КЦП 1-7, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг	5
63	ФССЦ-05.1.01.11-0001	(шт) Плита днища КЦД-7, бетон В15 (М200), объем 0,08 м3, расход арматуры 2,4 кг	4
64	ФЕР08-01-003-07	(100 м2) Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	0,72
65	ФССЦ-01.2.01.02-0054	(т) Битумы нефтяные строительные	0,012
66	ФССЦ-01.2.03.03-0011	(т) Мастика битумная гидроизоляционная	0,173
67	ФЕР06-16-006-11	(т) Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг	1,125
68	Цена договорная	(шт) Соединительная деталь МС3	21
69	Цена договорная	(шт) Соединительная деталь МС2	18
70	Цена договорная	(шт) Соединительная деталь МС7	54
71	Цена договорная	(шт) Соединительная деталь МС6	132
Трубы			
72	ФЕР23-01-020-02	(100 м) Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм	1,465
73	Цена договорная	(м) Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 230/200	146,5
74	Цена договорная	(шт) Муфта КОРСИС Ф200 мм	25
75	Цена договорная	(шт) Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм	25
76	ФЕР23-01-020-05	(100 м) Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм	1,57
77	Цена договорная	(м) Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 460/400	157
78	Цена договорная	(шт) Муфта КОРСИС Ф400 мм	26
79	Цена договорная	(шт) Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф400 мм	26
Итого по разделу 2 Канализация ливневая К2			
Раздел 3. Канализация ливневая К2.1			

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Земляные работы. Грунт			
80	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	0,215
81	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	0,215
82	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 1 км (1 т груза)	376
83	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м ³)	0,118
84	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	70
85	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,145
Земляные работы. Песок			
86	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	0,359
87	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	0,359
88	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 1 км (1 т груза)	539
89	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м ³)	2,6
90	Цена договорная	Песок (м ³)	35
91	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м ³)	2,38
92	Цена договорная	Песок (м ³)	324
Колодцы			
93	ФЕР23-03-001-04	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев (10 м ³)	0,78
94	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	24
95	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянки (шт)	8
96	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	8
97	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м ³ , расход арматуры 33,13 кг (шт)	6
98	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.3, бетон В15 (М200), объем 0,12 м ³ , расход арматуры 4,94 кг (шт)	1
99	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м ³ , расход арматуры 7,02 кг (шт)	6
100	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 м ³ , расход арматуры 32,21 кг (шт)	6
101	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м ³ , расход арматуры 15,14 кг (шт)	2
102	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м ³ , расход арматуры 3,95 кг (шт)	1
103	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м ³ , расход арматуры 8,38 кг (шт)	2
104	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м ³ , расход арматуры 1,10 кг (шт)	5
105	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м ³ , расход арматуры 1,64 кг (шт)	1
106	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м ²)	0,474
107	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,008

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
108	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,114
109	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,165
110	Цена договорная	Соединительная деталь МС1 (шт)	3
111	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	30
112	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,18
		Гильза	
113	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,183
114	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф426х9х300 мм (шт)	1
115	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1
116	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф219х6х300 мм (шт)	1
		Трубы	
117	ФЕР23-01-020-01	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м)	0,1
118	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 160/140 (м)	10
119	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	1
120	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	1
121	ФЕР23-01-020-04	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (100 м)	0,12
122	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 360/300 (м)	12
123	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф300 мм (шт)	1
124	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф300 мм (шт)	1
125	ФЕР23-01-020-05	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м)	0,33
126	ФЕР23-01-020-06	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм (100 м)	1,12
127	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 574/500 (м)	112
128	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф500 мм (шт)	18
129	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф500 мм (шт)	18
130	ФЕР22-01-021-08	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (км)	0,021
131	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф315 мм (м)	21,2
132	ФЕР22-01-021-06	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм (км)	0,011
133	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф200 мм (м)	5,6
134	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф215 мм (м)	5,6
		Фасонные части	
135	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	1,2
136	Цена договорная	Отвод Ф315 мм 45 град. (шт)	8
137	Цена договорная	Отвод Ф200 мм 45 град. (шт)	2
138	Цена договорная	Отвод Ф125 мм 45 град.	2

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		(шт)	
Итого по разделу 3 Канализация ливневая К2.1			
Раздел 4. Противопожарный водопровод В2			
Земляные работы. Грунт			
139	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,628
140	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	1,628
141	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	2849
142	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,2
143	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	532
144	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,648
Земляные работы. Песок			
145	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2(1000 м3)	3,356
146	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,356
147	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	5034
148	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	7,6
149	Цена договорная	Песок (м3)	103
150	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	5,64
151	Цена договорная	Щебень (м3)	71
152	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	23,2
153	Цена договорная	Песок (м3)	3155
Колодцы			
154	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м3)	1,1
155	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	24
156	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	8
157	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	8
158	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	6
159	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	6
160	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	7
161	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия 1ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг (шт)	6
162	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	1
163	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	16
164	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	3
165	ФССЦ-05.1.01.11-0046	Плита днища ПН20, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг (шт)	1
166	ФССЦ-05.1.01.09-0073	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	2

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
167	ФССЦ-05.1.06.09-0004	Плиты перекрытия 1ПП20-1, бетон В15, объем 0,55 м3, расход арматуры 49,65 кг (шт)	1
168	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,1
169	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,018
170	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,264
171	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,315
172	Цена договорная	Соединительная деталь МС3 (шт)	18
173	Цена договорная	Соединительная деталь МС4 (шт)	3
174	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	36
175	Цена договорная	Соединительная деталь МС8 (шт)	6
Трубы			
176	ФЕР22-01-021-07	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 280 мм (км)	0,026
177	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф250х14,8 мм (м)	26,2
178	ФЕР22-06-012-04	Устройство постоянных бетонных упоров на трубопроводе диаметром: 250 мм (км)	0,026
179	ФЕР25-12-019-22	Очистка водой полости трубопровода с пропуском поршней номинальным диаметром: 300 (км)	0,026
180	ФЕР22-06-001-07	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 250 мм (км)	0,026
181	ФЕР22-01-021-11	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (км)	0,622
182	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф450х26,7 мм (м)	628,2
183	ФЕР25-12-019-25	Очистка водой полости трубопровода с пропуском поршней номинальным диаметром: 500 (км)	0,622
184	ФЕР22-06-001-11	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 450 мм (км)	0,622
185	ФЕР22-06-012-07	Устройство постоянных бетонных упоров на трубопроводе диаметром: 450; 500 мм (км)	0,622
186	Цена договорная	Опора под трубопровод из бетона М100 (400х400х60 мм) (шт)	9
Гильза			
187	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	1,07
188	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной электросварной Ф630х10 мм (шт)	7
189	ФЕР22-02-003-12	Нанесение весьма усиленной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стальные трубопроводы диаметром: 600 мм (км)	0,007
190	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,131
191	ФЕР16-07-006-04	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 400 мм (шт)	7
Фасонные части			
192	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт)	0,3
193	Цена договорная	Тройник фланцевый Ф500х250 мм (шт)	1
194	Цена договорная	Тройник фланцевый Ф500х500 мм (шт)	2
195	ФЕР22-03-006-07	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 250 мм (шт)	1
196	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрезиненным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф250 мм (шт)	1
197	ФЕР22-03-006-11	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 500 мм (шт)	7
198	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрезиненным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф500 мм (шт)	7
199	ФЕР16-02-007-08	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 250 мм (соединение)	0,5
200	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф250 мм (шт)	1
201	ФЕР16-02-007-11	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 500 мм (соединение)	9

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
202	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф500 мм (шт)	18
203	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	2,9
204	Цена договорная	Втулка под фланец Ф500 мм (шт)	18
205	Цена договорная	Втулка под фланец Ф250 мм (шт)	4
206	Цена договорная	Втулка сварная ПЭ100 SDR17 Ф250 мм (шт)	2
207	Цена договорная	Отвод Ф250 мм (шт)	6
208	Цена договорная	Отвод сегментный ПЭ100 SDR17 Ф250 мм 90 град. (шт)	2
209	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 15 град. (шт)	1
210	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 30 град. (шт)	2
211	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 90 град. (шт)	3
212	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 60 град. (шт)	2
213	ФЕР22-03-011-03	Установка: гидрантов пожарных (шт)	7
214	Цена договорная	Пожарный гидрант ПГ-750 подземный (шт)	4
215	Цена договорная	Пожарный гидрант ПГ-500 подземный (шт)	3
Итого по разделу 4 Противопожарный водопровод В2			
Раздел 5. Хозяйственно-питьевой водопровод В1			
Земляные работы. Грунт			
216	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,079
217	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,079
218	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	138
219	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,1795
220	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	26
221	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,075
Земляные работы. Песок			
222	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,123
223	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,123
224	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	185
225	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	0,8
226	Цена договорная	Песок (м3)	11
227	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	0,82
228	Цена договорная	Песок (м3)	112
Трубы			
229	ФЕР22-01-021-01	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 50 мм (км)	0,075
230	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф32х2,0 мм (м)	75,5
231	ФЕР22-06-001-01	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм (км)	0,075
232	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	0,072

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		(км)	
233	ФССЦ-24.3.03.13-0044	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 75 мм, толщина стенки 4,5 мм	50,4
		(м)	
234	ФССЦ-24.3.03.13-0046	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	22,176
		(м)	
235	ФЕР22-06-001-02	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 75-80 мм	0,05
		(км)	
236	ФЕР22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	0,022
		(км)	
		Гильзы	
237	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см ² до 500 см ² (100 отверстий)	0,01
238	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг	0,059
		(т)	
239	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм	1
		(шт)	
		Фасонные части	
240	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	1
		(10 шт)	
241	Цена договорная	Отвод Ф75 мм 90 град.	2
		(шт)	
242	Цена договорная	Отвод Ф110 мм 90 град.	4
		(шт)	
243	Цена договорная	Втулка под фланец Ф110 мм	2
		(шт)	
244	Цена договорная	Электромуфта Ф110 мм	2
		(шт)	
245	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	0,2
		(10 шт)	
246	Цена договорная	Тройник литой Ф110х110 мм	1
		(шт)	
247	Цена договорная	Тройник переходной Ф110х75х110 мм	1
		(шт)	
248	ФЕР22-03-006-03	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	1
		(шт)	
249	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрезиненным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф110 мм	1
		(шт)	
250	ФЕР16-02-007-04	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	1
		(соединение)	
251	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф100 мм	2
		(шт)	
252	ФЕР16-02-007-03	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 80 мм	0,5
		(соединение)	
253	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф75 мм	1
		(шт)	
Итого по разделу 5 Хозяйственно-питьевой водопровод В1			
Раздел 6. КНС, КОС, ЛОС			
Земляные работы. Разработка котлована			
254	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2(1000 м ³)	2,561
255	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	2,561
256	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	4482
257	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м ³)	0,028
258	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива	1800
		(смена)	
Колодцы водоотлива			
259	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м ³)	0,22
260	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м ³ , расход арматуры 15,14 кг (шт)	1
261	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м ³ , рас-	2

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		ход арматуры 5,66 кг (шт)	
262	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м ³ , расход арматуры 33,13 кг (шт)	1
263	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м ³ , расход арматуры 7,02 кг (шт)	3
264	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,06
265	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	12
Устройство подпорных вертикальных стен из сборного ЖБ			
266	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	1,29
267	Цена договорная	Плиты ПДН V (шт)	3
268	Цена договорная	Труба Ø108х6 мм (м)	35
Стабилизация грунта инертным материалом			
269	ФЕР27-04-001-04	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м ³)	0,525
270	Цена договорная	Щебень 70÷120, булыга (м ³)	75,6
Земляные работы. Засыпка котлована песком			
271	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	2,421
272	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	2,421
273	ФССЦпп-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	3632
274	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м ³)	24,21
275	Цена договорная	Песок (м ³)	3293
ЛЮС			
276	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м ³)	0,101
277	Цена договорная	Бетон В7,5 (м ³)	10,28
278	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м ³)	0,25
279	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м ³)	25,38
280	Цена договорная	Арматура Ø10 А500С (тн)	1,483
281	Цена договорная	Арматура Ø16 А500С (тн)	0,069
282	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м ²)	1,134
283	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	288,1
284	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м ³)	0,15
285	Цена договорная	Песок (м ³)	20
286	ФЕРм37-01-001-08	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т (шт)	1
287	Цена договорная	Модульная установка локальных очистных сооружений ливневых стоков КСС+ЛЮС 100 (шт)	1
288	ФЕРм37-01-001-05	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т (шт)	1
289	Цена договорная	Установка очистки бытовых сточных вод (шт)	1
290	Цена договорная	Ремень стяжной (шт)	12
КНС на сети К1			

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
291	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,014
292	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	1,42
293	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,037
294	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	3,72
295	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	0,241
296	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,1711
297	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	46,31
298	ФЕРм37-01-001-10	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 8 т (шт)	1
299	Цена договорная	Канализационная насосная станция КСС-КНС-3200-6400 (шт)	1
300	ФЕР46-08-012-03	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 12 мм (100 шт)	0,2
301	Цена договорная	Установка анкеров M12x145 HILTI (шт)	20
КНС на сети К2			
302	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,038
303	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	3,86
304	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,096
305	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	9,77
306	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	0,575
307	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,3218
308	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	202,58
309	ФЕРм37-01-001-08	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т (шт)	1
310	Цена договорная	Канализационная насосная станция КСС-КНС-1600-4300 (шт)	1
311	ФЕР46-08-012-05	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 20 мм и более (100 шт)	0,09
312	Цена договорная	Установка анкеров M20x260 HILTI (шт)	9
313	ФЕР46-08-012-04	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 16 мм (100 шт)	0,12
314	Цена договорная	Установка анкеров M16x150 HILTI (шт)	12
Итого по разделу 6 КНС, КОС, ЛОС			
Раздел 7. Обустройство скважин			
Бурение скважин			
315	ФЕР04-01-010-02	Роторное бурение скважин с обратной промывкой станками с дизельным двигателем с применением эрлифта глубиной бурения до 50 м в грунтах группы: 2 (100 м)	0,3
316	ФЕР04-02-002-02	Крепление скважины при роторном бурении трубами со сварным соединением, глубина скважины: до 50 м, группа грунтов по устойчивости 2 (10 м)	3
317	Цена договорная	Труба обсадная НПВХ Ф125 мм (шт)	11
318	ФЕР04-04-002-01	Установка фильтров впотай на бурильных трубах: при роторном бурении при глубине до 500 м (10 м)	3
319	Цена договорная	Фильтр из НПВХ Ф125 мм (шт)	1
320	ФЕР04-04-004-01	Откачка воды из скважины эрлифтом при роторном бурении с компрессором, рабо-	1

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		тающим: от двигателя внутреннего сгорания, при глубине скважины до 300 м (сутки откачки)	
321	Цена договорная	Насос водоток 1,2-32 (шт)	1
322	Цена договорная	Арматура (компл)	1
323	Цена договорная	Доставка материала (компл)	1
		Обустройство скважин	
324	ФЕРм07-04-030-05	Насос артезианский с погружным электродвигателем, марки: 1ЭЦВ6-10-110 (шт)	2
325	Цена договорная	Насос ЭЦВ4-10-110 (шт)	2
326	ФЕРм08-02-401-01	Кабель трех-пятижильный сечением жилы до 16 мм ² с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок (100 м)	7,2
327	Цена договорная	Кабель ВПП 4 мм (м)	720
328	ФЕР16-04-002-04	Прокладка трубопроводов водоснабжения из напорных полиэтиленовых труб наружным диаметром: 40 мм (100 м)	0,6
329	Цена договорная	Труба Ф40 мм (м)	60
330	Цена договорная	Фиксатор нижний/верхний (шт)	4
331	ФЕРм08-02-394-01	Линия тросовая (100 м)	2
332	Цена договорная	Трос нержавеющей 4 мм (м)	200
333	ФЕР04-05-002-01	Устройство: оголовка (шт)	2
334	Цена договорная	Оголовок (шт)	2
335	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,2
336	Цена договорная	Термомуфта (шт)	2
337	ФЕРм08-03-572-03	Блок управления шкафного исполнения или распределительный пункт (шкаф), устанавливаемый: на стене, высота и ширина до 600х600 мм (шт)	1
338	Цена договорная	Комплект автоматики (шт)	1
		Разрешительная документация	
339	Цена договорная	Оформление паспортов скважин (компл)	1
340	Цена договорная	Лицензия на право пользования недрами для добычи подземных вод. Проект зон санитарной охраны (компл)	1

Таблица 46. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м (продолжение)

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		Раздел 1. Тепловая сеть	
		Тепловые сети	
1	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м ³)	3
2	Цена договорная	Песок (м ³)	41
3	ФЕР24-01-046-04	Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,3
4	Цена договорная	Опора неподвижная щитовая Ду100мм (шт)	1
5	Цена договорная	Изолированный элемент заводского изготовления для неподвижных опор Ду100 (шт)	2
6	ФЕР24-01-020-04	Бесканальная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 100 мм (км)	0,1
7	Цена договорная	Труба предизолированная в ППУ-ПЭ Ду100 (м)	100

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
8	ФЕР24-01-043-04	Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,4
9	Цена договорная	Отвод под 90° предизолированный в ППУ-ПЭ Ду100 (шт)	2
10	Цена договорная	Отвод под 110° предизолированный в ППУ-ПЭ Ду100 (шт)	2
11	ФЕР24-01-050-04	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 108 мм (100 стыков)	0,3
12	Цена договорная	Манжеты стенового ввода для трубопровода Ду100 (шт)	4
13	Цена договорная	Изоляция стыков трубопроводов Ду100 (шт)	26
14	ФЕР24-01-048-04	Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,2
15	Цена договорная	Концевой элемент Ду100 (шт)	2
16	ФЕР24-01-053-04	Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (100 м)	1
17	ФЕР25-05-035-01	Контроль качества сварных соединений труб (стык)	30
18	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км)	0,04
19	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф110х6,6 (м)	40
20	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,6
21	Цена договорная	Отвод 90 ПЭ100 SDR17 – Ф100мм (шт)	2
22	Цена договорная	Электромуфта ф100 (шт)	4
23	ФЕР16-07-006-01	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 100 мм (шт)	2
Система ОДК			
24	ФЕРм11-02-001-01	Прибор, устанавливаемый на резьбовых соединениях, масса: до 1,5 кг (шт)	2
25	Цена договорная	Терминал концевой КТ-11 (шт)	2
26	Цена договорная	Переносной детектор повреждений «Пиккон» (шт)	1
27	Цена договорная	Контрольно-монтажный тестер «Robin KMP 3050 DL» (шт)	1
28	Цена договорная	Комплект удлинения 3-х жильного кабеля КУК-3 (шт)	4
Тепловая камера			
29	ФЕР16-05-001-03	Установка вентилей, задвижек, затворов, клапанов обратных, кранов проходных на трубопроводах из стальных труб диаметром: до 100 мм (шт)	2
30	Цена договорная	Кран шаровый фланцевый Ду100 (шт)	2
31	Цена договорная	Фланец стальной с МК ф108 (шт)	4
32	ФЕР24-01-033-02	Установка вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром: 32 мм (шт)	6
33	Цена договорная	Кран шаровый Ду32 (шт)	4
34	Цена договорная	Клапан запорный (шт)	1
35	Цена договорная	Клапан обратный Ду32 (шт)	1
36	ФЕР16-02-005-01	Прокладка трубопроводов отопления и водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром: до 40 мм (100 м)	0,1
37	Цена договорная	Труба стальная электросварная Ф32х3,2 (м)	10
38	ФЕР16-02-005-05	Прокладка трубопроводов отопления и водоснабжения из стальных электросварных	0,1

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		труб диаметром: 100 мм (100 м)	
39	Цена договорная	Труба стальная электросварная Ф108х4,0 (м)	10
40	ФЕР26-01-018-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей пластинами (плитами) из вспененного каучука, вспененного полиэтилена (10 м2)	1,5
41	Цена договорная	Тепловая изоляция рулонная толщиной 25мм (м2)	15
42	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,8
43	Цена договорная	Отвод под 90° Ф108х4,0 (шт)	8
44	Цена договорная	Крепежный и мелкомонтажный материал (компл)	1
Итого по разделу 1 Тепловая сеть			
Раздел 2. ЖБ лотки			
Земляные работы. Грунт			
45	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	3,85
46	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,85
47	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	6738
48	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,196
49	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	1259
50	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,1
Земляные работы. Песок			
51	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	3,486
52	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,486
53	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	5229
54	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	34,86
55	Цена договорная	Песок (м3)	4741
56	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,183
57	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	237
58	ФЕР07-06-001-01	Устройство непроходных каналов: одночечковых, перекрываемых или опирающихся на плиту (100 м3)	0,0495
59	Цена договорная	ЖБ лоток (шт)	11
60	ФЕР07-06-002-03	Устройство неподвижных щитовых опор: из монолитного железобетона (100 м3)	0,005
61	Счёт	Бетон В25 (м3)	0,5
62	ФЕР07-06-002-07	Устройство плит перекрытий каналов площадью: до 5 м2 (100 шт)	0,11
63	Счёт	ЖБ плиты покрытия лотка (шт)	11
Итого по разделу 2 ЖБ лотки			
Раздел 3. Камера УТ1			
64	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,035
65	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	3,55
66	ФЕР06-13-001-05	Устройство железобетонных конструкций отстойников, резервуаров и прочих сооружений при днищах бункерного типа (100 м3)	0,283

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
67	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	28,72
68	Цена договорная	Арматура Ø6 А240 (тн)	0,05
69	Цена договорная	Арматура Ø10 А500С (тн)	2,38
70	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,998
71	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	99,8

Таблица 47. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв. м (продолжение)

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Земляные работы			
Разработка			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	22,864
2	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	40012
Устройство насыпи из грунта			
3	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	8,646
4	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	15131
5	ФЕР01-01-033-01	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1 (1000 м3)	8,646
6	ФЕР01-01-033-07	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-01 (до 20 м, +15 м) (1000 м3)	8,646
Устройство насыпи из песка			
7	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,438
8	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	2517
9	ФЕР01-01-033-01	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1 (1000 м3)	1,438
10	ФЕР01-01-033-07	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-01 (до 20 м, +15 м) (1000 м3)	1,438
11	Цена договорная	Песок (м3)	1898
Устройство основания из ГПС			
12	ФЕР27-04-001-02	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы (100 м3)	127,8
13	Цена договорная	ГПС (м3)	19937
Итого по разделу 1 Земляные работы			
Раздел 2. А/б покрытия			
14	ФЕР01-01-109-01	Планировка площадей (1000 м2)	6,505
15	ФЕР01-02-007-02	Уплотнение грунта оснований катками дорожными самоходными импортного производства, 8 т (100 м2)	65,05
16	ФЕР27-04-007-02	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие до 68,6 МПа (700 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных (1000 м2)	6,505
17	Цена договорная	ГПС (м3)	1327
18	ФЕР27-06-026-01	Розлив вяжущих материалов	11,424

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
19	ФССЦ-01.2.01.01-0001	(т) Битумы нефтяные дорожные жидкие МГ, СГ	11,767
20	ФЕР27-06-029-01	(т) Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	6,505
21	ФЕР27-06-030-01	(1000 м2) При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (до 7 см, +3 см)	6,505
22	ФССЦ-04.2.01.01-0042	(т) Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	1053,81
23	ФЕР27-06-026-01	(т) Розлив вяжущих материалов	11,424
24	ФССЦ-01.2.01.01-0001	(т) Битумы нефтяные дорожные жидкие МГ, СГ	11,767
25	ФЕР27-06-029-01	(т) Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	6,505
26	ФЕР27-06-030-01	(1000 м2) При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (до 5 см, +1 см)	6,505
27	ФССЦ-04.2.01.01-0042	(т) Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	787,105
28	ФЕР27-09-016-01	Дорожная разметка Разметка проезжей части краской сплошной линией шириной: 0,1 м	0,365
29	Цена договорная	(км) Краска для дорожной разметки АК-511	26,1
30	ФЕР27-09-034-11	(кг) Нанесение горизонтальной дорожной разметки аппликатором на поверхность существующего покрытия вручную, штучными формами	220
31	Цена договорная	(м2) Краска для дорожной разметки АК-511	176
32	ФЕР27-02-010-02	(кг) Бордюры Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	2,1
33	05.2.03.03-0032	(100 м) Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400), объем 0,043 м3	210
Итого по разделу 2 А/б покрытия			
Раздел 3. Ограждение территории			
34	ФЕР01-02-031-02	Бурение ям глубиной до 2 м бурильно-крановыми машинами: на тракторе, группа грунтов 2	2,03
35	ФЕР09-08-001-01	(100 шт) Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание	2,03
36	ФССЦ-04.1.02.05-0009	(100 шт) Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350)	12,9
37	Цена договорная	(м3) Столб 3D PALISAD 3000x60x40-2430 (в бетон)	203
38	ФЕР09-08-002-06	(шт) Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой более 2 м	20,2
39	ФССЦ-08.1.06.02-0081	(10 шт) Панель 3D PALISAD 2430x3000 Ф4 мм 200x55 мм	202
40	Цена договорная	(шт) Набор крепежа 3D PALISAD	1015
41	Цена договорная	(шт) Комплект из 2-х оснований для столба 3D PALISAD	46

Справедливая стоимость земельного участка с учетом выполненных работ (улучшений), определялась по формуле:

$$C_{зуу} = C_{зу} + C_{ЗП},$$

$C_{зуу}$ – стоимость земельного участка с учетом выполненных работ (улучшений);

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка в условно свободном состоянии, без учета произведенных улучшений;

$C_{ЗП}$ – стоимость выполненных работ (улучшений), определенная в рамках затратного подхода (без учета

стоимости земельного участка.

В результате анализа Оценщик обосновал в Разделе 5.1 Отчета использование в рамках затратного подхода для расчета стоимости выполненных на земельных участках работ (улучшений) метода единичных расценок.

5.3.3. Определение затрат на замещение улучшений земельного участка методом единичных расценок

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на произведенные работы. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

К разновидностям данного метода относят: ресурсный, базисно-индексный методы. Ресурсный – заключается в определении стоимости нового строительства в текущих ценах и тарифах по элементам затрат необходимых для реализации проектного решения. Объемы материальных ресурсов определяют из проектных материалов, либо в результате обмерных работ, затраты труда и длительность эксплуатации машины и механизмов находится по нормативным данным.

В рамках настоящего Отчета полный перечень и объемы выполненных работ и материальных ресурсов были предоставлены собственником оцениваемого имущества.

В рамках настоящего Отчета сметная стоимость работ, услуг, материалов необходимых для восстановления улучшений, выполненных на оцениваемом земельном участке, принята на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества – локальных сметных расчетов (смет).

Копии смет приведены в Приложении 4 Настоящего Отчета об Оценке. Оценщик отмечает, что детальный анализ сметной стоимости и аудит фактического выполнения строительными или подрядными организациями каких-либо улучшений на земельных участках не проводился. Оценщик исходил из предположения о том, что сметная стоимость соответствует заявленному уровню.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений определена на основе локальных сметных расчетов, выполненных инженером сметчиком по состоянию на 2019 г. Поскольку стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений рассчитана по состоянию на 3 квартал 2023 г., Оценщиком была внесена корректировка на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки. Расчет коэффициента изменения цен представлен в таблице ниже.

Таблица 48. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации⁴⁰

Период	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки
3 кв. 2023 года	168,8990
Март 2025 года	197,4960
Апрель 2025 года	$197,4960 * (1 + (2,667\%/3)) = 199,2517$
Май 2025 года	$199,2517 * (1 + (2,667\%/3)) = 201,0231$
Корректирующий коэффициент	$201,0231 / 168,8990 = 1,190$

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621

⁴⁰ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск 128

Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,688	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,867
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	187,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	187,443	3,982	171,434	0,767
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	202,763	2,667	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	213,776	2,683	195,136	2,624
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	219,522	2,688	200,256	2,624
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,383	Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
					Март 27	244,108	2,687	222,115	2,624
					Июнь 27	250,655	2,682	227,943	2,624

Рис. 42. Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2024-2027 гг.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит от ставки дохода на капитал, объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства, продолжительности строительства, инвестиций в приобретение прав на земельный участок.

Работы, произведенные в рамках улучшения земельного участка, фактически являются частью работ по строительству оцениваемых складских зданий, которые в связи с особенностями учета позиционируются отдельно. Таким образом, учитывая, что улучшения земельного участка относятся непосредственно к оцениваемым складским зданиям, являющиеся основополагающей единицей генерации доходов Объекта оценки, Оценщик считает целесообразным учесть прибыль предпринимателя для работ по улучшению земельного участка.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,12	0,07
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,15	0,10
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,15	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,11	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,09	0,06

Рис. 43. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя⁴¹

Для Объекта оценки среднее значение годовой нормы прибыли предпринимателя составляет 8%.

Определение совокупного износа

Далее Оценщик определял величину совокупного износа выбранных объектов. Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым. При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений

⁴¹ <https://www.statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустраняемым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$\text{Иф} = \text{ХВ} / \text{СПЖ} * 100\%,$$

где: Иф — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки), лет;
СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни произведенных улучшений соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 27,17 лет (среднее значение срока службы для классов основных средств - дороги, площадки (асфальтобетонные), ограждения, сети водопровода, канализации, электрические сети).

Таблица 49. Значение срока полезной службы каждого выделенного подкласса (вида) ОС

№ под- класса	Наименова- ние класса	Наименова- ние подклас- са	Дополнитель- ное деление	По Постанов- лению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановле- ний Прави- тельства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По Постанов- лению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swi- ft (США)	Сроки полез- ной службы основных средств, сред- нее арифмети- ческое, лет
12	Сооружения	Дороги, пло- щадки	Дороги асфаль- тобетонные	28	31	17	25
28	Сооружения	Ограждения	Металлические	23	48	31	34
34	Сооружения	Сети водопро- вода, канали- зации	Полиэтиленовые	-	-	33	33
35	Сооружения	Сети тепло- снабжения	Стальные под- земные и назем- ные	-	25	-	25
37	Сооружения	Сети электри- ческие	Кабельные (под- земные) линии	25	36	-	31
38	Сооружения	Скважины	Артезианские	13	16	-	15
							27,17

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустраняемым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустраняемым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа. Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где: Ифиз — физический износ;

Ифунк — функциональный износ;

Иэкон — экономический (внешний) износ.

Для улучшений, выполненных на земельном участке с кадастровым номером: 23:07:1402000:1179 (дата ввода объекта 19.09.2023) износ составляет $(2025-2023)/27,17*100\% = 6,41\%$.

5.3.4. Результаты определения справедливой стоимости выполненных работ (улучшений) в рамках затратного подхода

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, с учетом произведенных на нем улучшений (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в разделе 5.3.2 Отчета), составляет:

Таблица 50. Результаты определения справедливой стоимости выполненных работ (улучшений) в рамках затратного подхода

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение
1	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	174 744 975,00
2	Дата по состоянию на которую рассчитана стоимость затрат	-	3 кв. 2023 года
3	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,1900
4	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	207 946 520,25
5	Прибыль предпринимателя	%	8,00%
6	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	224 582 241,87
7	Дата ввода в эксплуатацию		19.09.2023
8	Хронологический возраст объекта	лет	1,74
9	Нормативный срок жизни	лет	27,17
10	Физический износ (метод срока жизни)	%	6,41%
11	Функциональный износ	%	0,00%
12	Экономический износ	%	0,00%
13	Накопленный износ	%	6,41%
14	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа	руб. без НДС	210 177 600
15	Стоимость земельного участка в условно свободном без учета произведенных работ (улучшений)	руб. НДС не облагается	156 933 300
16	Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:07:1402000:1179 общей площадью 46 035 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	367 110 900

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

В практике оценки недвижимости применяют следующие методы определения стоимости нового строительства:⁴²

- метод количественного анализа (иначе: стоимостной, калькулирования затрат, сметный, единичных расценок): базисно-индексный метод;
- метод количественного анализа: ресурсный метод;
- модульный метод: метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной единицы: метод укрупненных показателей.

⁴² Состав и описание методов расчета стоимости строительства в рамках затратного подхода приняты по источнику: Александров В. Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Межотраслевой институт переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского Государственного Инженерно-экономического Университета. Центр оценочных технологий. Санкт-Петербург, 2000. Раздел 2.5.

Таблица 51. Выбор метода расчета стоимости строительства оцениваемых улучшений

Краткая характеристика метода	Особенности применения метода	Обоснование выбора метода расчета и отказ от использования иных методов
1. Базисно-индексный метод. Основан на использовании текущих и прогнозируемых индексов к стоимости, определяемой в базисном уровне. Приведение к уровню текущих цен производится путем перемножения базисной стоимости по видам работ или элементам прямых затрат на соответствующий индекс.	Базисно-индексный метод при наличии готовых смет является эффективным для практического применения. Однако он требует знания сметного дела и при его использовании желательное привлечение специалистов-сметчиков проектных или подрядных строительных организаций. Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен 1984 или 1991 года и применение системы индексов, рекомендованных РЦЦС. При этом могут использоваться как интегральные индексы на весь комплекс СМР для различных типов зданий, так и дифференцированные индексы к стоимости укрупненных работ, либо отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.	Учитывая, что здания в составе объекта оценки построены в 2021 г., а их первоначальная балансовая стоимость отражает фактические затраты на строительство, для расчета стоимости вспомогательных зданий и сооружений используется базисно-индексный метод.
2. Ресурсный метод. Основан на оценке элементов прямых затрат (ресурсов) в текущих рыночных ценах. Объемы материальных ресурсов определяются либо из проектной документации, либо по результатам обмерных работ. Затраты труда и длительность эксплуатации машин и механизмов определяются по нормативным данным, а стоимость единицы объема каждого ресурса принимается текущая рыночная. Разновидностью ресурсного метода является ресурсно-индексный метод, отличающийся тем, что цены ресурсов берутся не текущие, а базового уровня, например, по состоянию на 01.01.84, 01.01.91, 01.07.99 или др. При этом стоимости ресурсов получают также базового уровня. Для перехода к текущему уровню цен необходимо базовые стоимости ресурсов умножить на соответствующие индексы, после чего просуммировать результаты для получения величины прямых затрат в текущем уровне цен. Второй разновидностью является упрощенный вариант ресурсного метода, отличающийся тем, что затраты на зарплату основных рабочих и эксплуатацию строительных машин определяются не на основе элементных сметных норм или показателей ресурсов, а в процентном отношении от стоимости строительных материалов на основании среднестатистических данных строительных организаций или конкретного подрядчика (для определенного типа зданий). Применение обоих упрощенных методов требует дополнительного учета всех косвенных затрат, т. к. в самих методах речь идет только о прямых затратах (материалы, зарплата и строительные машины).	Ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночной стоимости здания (сооружения), чем базисно-индексный метод. Однако ресурсный метод требует больших затрат труда, высокой квалификации и значительного опыта оценщика. Несмотря на то, что в настоящее время разработано много программных комплексов по составлению и выпуску смет, в практике оценочной деятельности ресурсный метод применим ограниченно, так как он предполагает трудоемкое определение объемов СМР, расходов строительных материалов, стоимости и времени эксплуатации строительных машин. Необходимо обратить внимание также на следующую особенность ресурсного метода. Поскольку он использует текущие рыночные цены и расценки, учитывающие современную технологию производства работ, современные материалы и современные машины и механизмы, можно констатировать, что при оценке объектов с хронологическим возрастом, по крайней мере, не менее 5 лет ресурсный метод определяет стоимость замещения, а не стоимость восстановления. Следует также иметь в виду два дополнительных обстоятельства, относящихся как к ресурсному, так и к базисно - индексному методу. Во-первых, при использовании индексов к полной стоимости СМР по видам работ или текущих рыночных цен ресурсов происходит перераспределение удельных весов конструктивных элементов и инженерных систем в общей стоимости замещения (из-за разной степени удорожания элементов). Во-вторых, следует осторожно использовать в расчете износа имеющиеся нормативные данные о сроках службы оцениваемых конструктивных элементов и инженерных устройств из современных материалов, т. к. долговечность последних может не соответствовать характеристикам долговечности материалов, заложенным в нормативных данных. При этом определение физического износа конструктивных элементов объекта по нормативным срокам службы может быть некорректным. С учетом изложенного, применение ресурсного метода при определении полных затрат на новое строительство существующих объектов возможно с двумя оговорками: - фактически определяется стоимость замещения; - использование нормативных сроков службы элементов при расчете величины физического износа может быть некорректным.	В соответствии с «Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» МДС 81-35.2004, п. 3.9: «Основанием для определения сметной стоимости строительства могут являться: исходные данные заказчика для разработки сметной документации, предпроектная и проектная документация, включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости потребности оборудования, решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства (ПОС), пояснительные записки к проектным материалам, а на дополнительные работы - листы авторского надзора и акты на дополнительные работы, выявленные в период выполнения строительных и ремонтных работ...» п. 3.16 МДС 81-35.2004: «Локальные сметы относятся к первичным сметным документам и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определенных при разработке рабочей документации (РД)». Таким образом, упоминаемая методика предусматривает необходимость наличия рабочей (проектной) документации как базы для определения объемов работ. Ресурсный метод не применялся, т. к. рабочая (проектная) документация по объекту в распоряжении Оценщика отсутствует, а при самостоятельном определении Оценщиком объемов, расходов строительных материалов, стоимости и времени эксплуатации строительных машин вероятно погрешности в расчетах, снижающие достоверность оценки.
3. Модульный метод. Заключается в расчленении всего комплекса СМР на ос-	Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или не-	Модульный метод не применялся, т. к. Оценщик обладает достаточной исходной информацией по

Краткая характеристика метода	Особенности применения метода	Обоснование выбора метода расчета и отказ от использования иных методов
новые работы (компоненты, модули): земляные работы, фундаменты, каркас (в промышленных зданиях и гражданских зданиях высокой этажности), стены, перекрытия, перегородки, внутренняя отделка, кровля, внутренние санитарно-технические работы, электротехнические работы. Определяется в процентном отношении доля любого (любох) из основных (капитальных) модулей в общей стоимости объекта. Эта информация получается из технического паспорта объекта, а при его отсутствии - из сборников укрупненных сметных нормативов (УПСС, Прейскуранты) и укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Расценки на соответствующие виды работ (модули) выбираются из имеющейся сметной документации или из укрупненных сметных нормативов (УСН, УПБС ВР, УПСС, Прейскуранты и др.). При отсутствии таких расценок составляются локальные сметы на соответствующие виды работ базисно-индексным или ресурсным методом.	скольких основных модулей, чтобы, исходя из их процентного вклада, найти общую стоимость строительства.	оцениваемым улучшениям для использования более достоверного метода расчета стоимости строительства.
4. Метод сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы обеспечивает точность порядка 15-20%. Основан на использовании данных по стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м общей площади или 1 куб. м строительного объема зданий определенного типа в текущем или базисном уровне цен. Для определения величины затрат используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т. д.).	Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для чего учитывается:⁴³ - единое функциональное назначение; - близость физических характеристик (класс конструктивных систем); - сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании. Применение показателей сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) целесообразно для зданий, построенных после 1980 г. Для зданий, построенных по советским стандартам (1930-1980 гг.), могут быть использованы сборники УПВС.	Оценщиком принято решение не применять метод сравнительной единицы, поскольку для относительно недавно построенных объектов, в отношении которых имеются данные о сметной стоимости строительства, более достоверным является базисно-индексный метод расчета.

Расчет стоимости, приведенной на дату оценки, проводился по следующей формуле:

$$Сдо = Сда * Кда-до, \text{ где:}$$

Сда – стоимость на дату актуальности первоначальной стоимости;

Сдо – стоимость на дату оценки;

Кда-до – коэффициент индексации стоимости на дату актуальности предложения к дате оценки.

⁴³ Оценка недвижимости: Учебник /Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. С. 215.

В рамках данного отчета в качестве первоначальной индексируемой стоимости принимается величина первоначальной балансовой стоимости, в допущении, что она соответствует фактическим затратам на строительство зданий и сооружений и актуальна на дату постановки на баланс сметной стоимости строительства. Расчет коэффициента изменения цен представлен в таблице ниже.

Таблица 52. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации⁴⁴

Период	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты ввода в эксплуатацию до даты оценки
Декабрь 2021 года	142,718
Март 2025 года	197,496
Апрель 2025 года	$197,4960 * (1 + (2,667\%/3)) = 199,2517$
Май 2025 года	$199,2517 * (1 + (2,667\%/3)) = 201,0231$
Корректирующий коэффициент	$201,0231 / 142,718 = 1,409$

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в
среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)**

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	8,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 24	187,443	3,982	171,434	0,767
Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 25	202,763	2,667	185,285	2,624
Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 25	213,776	2,683	195,136	2,624
Март 26	219,522	2,688	200,256	2,624
Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
Март 27	244,108	2,687	222,115	2,624
Июнь 27	250,655	2,682	227,943	2,624

Рис. 44. Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2024-2027 гг.

⁴⁴ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск 128

5.3.5. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит от ставки дохода на капитал, объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства, продолжительности строительства, инвестиций в приобретение прав на земельный участок.

Работы, произведенные в рамках улучшения земельного участка, фактически являются частью работ по строительству оцениваемых складских зданий, которые в связи с особенностями учета позиционируются отдельно. Таким образом, учитывая, что улучшения земельного участка относятся непосредственно к оцениваемым складским зданиям, являющиеся основополагающей единицей генерации доходов Объекта оценки, Оценщик считает целесообразным учесть прибыль предпринимателя для работ по улучшению земельного участка.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,12	0,07
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,15	0,10
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,15	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,11	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,09	0,06

Рис. 45. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя⁴⁵

Для Объекта оценки среднее значение годовой нормы прибыли предпринимателя составляет 8%.

5.3.6. Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется 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.

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

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

где: НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет физического износа зданий и сооружений

В рамках настоящего Отчета расчет физического износа производился с использованием метода срока жизни.

Метод срока жизни

Данный метод применялся для сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов. Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Степень физического старения объекта характеризуется общим коэффициентом физического износа, который показывает относительную потерю стоимости в сравнении с восстановительной стоимостью. Для опре-

⁴⁵ <https://www.statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

деления физического износа объектов недвижимости применим метод, когда износ определяется с использованием отношения оставшегося срока службы к его сроку полезной службы, т. е.:

$$\text{Ифиз} = (1 - \text{ХВ} / \text{СПС}) \times 100\%,$$

где: *ХВ* – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой постройки (датой постановки на баланс) и датой оценки. При определении срока полезной службы объекта оценки Оценщик проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026). Значение срока полезной службы выделенного подкласса (вида) приведено в таблице ниже.

Срок полезной жизни произведенных улучшений земельного участка принят равным среднему сроку полезной службы для для классов основных средств – дороги, площадки (асфальтобетонные), ограждения, сети водопровода, канализации, многолетние насаждения.

Таблица 53. Определение срока полезной службы улучшений земельного участка

№ под- класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. По- становлений Прав- ительства РФ № 697 от 12.09.2008 г.)	По Постанав- лению СМ СССР № 1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift	Сроки полезной службы основ- ных средств, среднее ариф- метическое
12	Дороги, площад- ки	Дороги асфальтобе- тонные	28	31	17	25
13	Ограждения	Металлические	23	48	31	34
14	Сети водопрово- да, канализации	Полиэтиленовые	-	-	33	33
28	Сети теплоснаб- жения	Стальные подзем- ные и наземные	-	25	-	25
29	Сети электриче- ские	Кабельные (подзем- ные) линии	25	36	-	31
32	Скважины	Артезианские	13	16	-	15
	Здания	КС-6	-	-	35	35

Срок полезного использования Котельной и Насосной станции наружного пожаротушения составляет 35 лет.

Таблица 54. Определение физического износа улучшений

Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Хронологический возраст, лет	Срок полезно- го использова- ния, лет	Физический износ, %
Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная ко- тельная БМК ЕСО-2150-Д)	24.12.2021	3,48	35	9,94%
Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ)	24.12.2021	3,48	35	9,94%

Функциональное устаревание (обесценение) представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Для строительных объектов функциональный износ есть потеря стоимости, вызванная появлением новых строительных изделий и технологий. Различают следующие виды функционального износа:

- износ устранимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);

- износ неустранимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий и сооружений относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.⁴⁶

Принято считать, что при моделировании стоимости замещения автоматически устраняется большая часть всех недостатков, обуславливающих функциональное устаревание всех видов и типов.⁴⁷

Оцениваемые объекты построены в 2020 году, признаки функционального износа — несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием отсутствуют.

Таким образом, в отношении оцениваемых улучшений признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое устаревание (внешнего воздействия) представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Негативные внешние факторы в отношении Объекта оценки отсутствуют, что подтверждается загрузкой складского комплекса. Таким образом, в отношении оцениваемых объектов складского назначения признаков внешнего устаревания не выявлено.

Согласование всех видов износов и определение совокупного (накопленного) износа производилось с использованием мультипликативного метода согласования, по формуле:

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

5.3.7. Итоговый расчет стоимости затратным подходом

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$С_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ$$

где:

С_{зп} — стоимость оцениваемых объектов (сооружений), определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство) сооружений с учетом прибыли предпринимателя;
СИ — совокупный износ сооружений

⁴⁶ Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: Техносфера, 2011. Стр. 69

⁴⁷ Грибовский С. В. *Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие*. – М.: Маросейка, 2009. Стр. 318

Таблица 55. Расчет стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода

Наименование объекта	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	К-нт изменения цен в строительстве	Прибыль предпринимателя, %	Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Справедливая стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.
Котельная	9 060 181,52	24.12.2021	1,409	8,00%	13 787 059,42	9,94%	0,00%	0,00%	9,94%	12 416 400
Насосная станция наружного пожаротушения	8 742 287,20	24.12.2021	1,409	8,00%	13 303 313,28	9,94%	0,00%	0,00%	9,94%	11 980 800
										24 397 200

5.4. Доходный подход

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (п.13 ФСО V).

При использовании *метода прямой капитализации доходов* осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п.14 ФСО V):

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – чистый операционный доход;
- R- ставка капитализации;
- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу.

В *метод дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п.15 ФСО V). Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта;
- E_q - затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q -прогнозируемые чистые операционные доходы;
- V_k - прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);
- Y_q - норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

В связи с тем, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды, крайним днем срока аренды которого является 20.082025 г. (согласно Соглашению о расторжении). Исходя из этого, наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков.

Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

5.4.1. Выбор модели денежного потока

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

В данном случае рассматривается номинальный денежный поток в рублях, учитывающих инфляционный фактор.

5.4.2. Определение длительности прогнозного периода

В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы

роста или бесконечный поток доходов). Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена. В условиях российской экономики прогнозный период чаще всего принимается в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, в связи со сложившейся практикой, выбран прогнозный период, равный полному 5-ти годам плюс период до конца текущего года, т.е. типичный срок прогнозирования в условиях российской экономики. Предполагается, что на конец действия действующего ДДА будет заключен новый договор аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

5.4.3. Прогноз доходов

Определение арендуемой площади

Оцениваемый складской комплекс соответствует классу А складских зданий. Арендопригодная площадь рассчитывается согласно Американским национальным стандартам измерения общей площади промышленных и складских зданий ANSI/BOMA136.

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drip Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий⁴⁸. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Таблица 56. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012⁴⁹

ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод А	ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод Б
Метод А (Method A), известный также как метод наружной стены, является наиболее традиционным и широко используемым подходом к измерению площади складских и промышленных комплексов. Согласно этому методу, измерение площади здания производится по внешней границе наружных стен — линии измерения (Measure Line). Поэтому некоторые элементы складских и промышленных комплексов, такие как: навесы, внешние открытые лестницы, пандусы, открытые платформы разгрузки — исключаются из расчета, если они выходят за ее пределы.	При расчете площади здания по методу Б (Method B) линия измерения проходит по самой внешней его границе — по периметру кровли. Метод Б, как правило, предназначен для складских промышленных сооружений, находящихся в более теплом климате.
Важные замечания: • Линия обмера (Measure Line) в промышленном стандарте заменяет понятие доминантной части (Dominant Portion) из стандарта БОМА для офисных зданий. В методе А линия обмера проходит по внешней поверхности ограждающих стен, в методе Б по периметру кровли. • Стандарт рекомендует использовать ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, если в здании преобладают офисные площади. • Стандарт рекомендует обратиться к ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, когда пропорциональном распределении мест общего пользования в многопользовательских зданиях	

⁴⁸ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

⁴⁹ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

Учитывая, что указанные в договоре площади БОМА согласованы обеими сторонами долгосрочного договора аренды (ДДА), прошедшего государственную регистрацию, и отсутствие в достаточном объеме необходимой информации для подробного анализа определения значений площадей, Оценщик считает целесообразным и допустимым принять в рамках дальнейших расчетов доходным подходом значения площадей БОМА, для которых указаны арендные ставки в Долгосрочном договоре аренды. Таким образом, при определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась арендопригодная площадь, равная **19 419,10 кв. м.**

Потенциальный валовый доход от эксплуатации складского комплекса складывается из следующих статей:

- доход от сдачи в аренду помещений;
- доход от сдачи в аренду машиномест;
- доход от компенсации операционных расходов.

Таблица 57. Состав площадей по функциональному назначению

Наименование	Арендваемая площадь, кв. м / м/м)
складские помещения	18 055,80
офисные помещения	1 182,20
зарядная	156,30
КПП	24,80
машиноместа для грузовых автомобилей	50,00
машиноместа для легковых автомобилей	30,00

Таблица 58. Сведения об условиях действующего договора аренды на помещения / машиноместа

№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Дата заключения	Срок договора, лет	Дата окончания	Арендатор	Базовая арендная плата, руб./кв. м /год (без НДС) без учета индексации (5%)	Базовая арендная плата, руб./кв. м /год (без НДС) с учетом индексации (5%) с 13.11.2024 г.	Возмещение операционных расходов, руб./кв. м/год (без НДС) без учета индексации (5%)	Возмещение операционных расходов, руб./кв. м/год (без НДС) с учетом индексации (5%) с 13.11.2024 г.
Долгосрочный договор аренды №XXX от 13.11.2023 г.; ДС №1 от 26.01.2024 г.; ДС №2 от 12.09.2025 г.	19 419,10	13.11.2023	10,0	13.11.2033	ООО «XXX»				
складские помещения	18 055,80					5 750	6 038	1 200	1 260
офисные помещения	1 182,20					8 000	8 400	1 200	1 260
зарядная	156,30					8 000	8 400	1 200	1 260
КПП	24,80					8 000	8 400	1 200	1 260
машиноместа для грузовых автомобилей	50,00					66 000	831 600		
машиноместа для легковых автомобилей	30,00					30 000	378 000		

Согласно Соглашению о расторжении Долгосрочного договора аренды №XXX от 29.04.2025 г., стороны пришли к соглашению расторгнуть Договор не позднее 20 августа 2025 года. Последним днем срока действия Договора является 20 августа 2025 года или дата подписания Сторонами Акта возврата, если такая дата наступит ранее.

Оценщиком была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. Ставки арендной платы в соответствии с условиями действующего договора аренды на дату оценки по складским помещениям составляют:

- 6 038 руб./кв. м/год без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей;
- 1 260 руб./кв. м/год без НДС – эксплуатационная составляющая арендной платы.

Коммунальные платежи оплачиваются арендатором в соответствии с фактически произведенными расходами.

Фактический уровень вакансии 0%.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

Ниже приведены предложения по сдаче в аренду складских помещений, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемыми помещениями. Критерии подбора аналогов:

- складской комплекс класса А, предпочтение отдавалось построенным объектам
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Краснодара и близлежащие населенные пункты.
- масштаб – предпочтительно блоками различной площадью.

Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к настоящему Отчету.

Ставки арендной платы были очищены от НДС и коммунальных и эксплуатационных расходов.

Таблица 59. Описание аналогов для определения арендной ставки складских помещений

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Дружелюбный, Железнодорожная ул., 2	Краснодарский край, г.о. Краснодар, пос. Индустриальный, Евдокимовская ул., 141	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, Дорожный пер., 5	Краснодарский край, Краснодар, Ростовское ш., 14/2	Краснодарский край, Краснодар, ул. имени Калинина, 56/1
Функциональное назначение объекта	складской комплекс класс А	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)	Высококласный складской объект (А)
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Техническое состояние зданий в целом	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Состояние и уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие ж/д ввода на территорию	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	13	12	н/д	13	13,1	11
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Общая площадь улучшений, кв. м	блоки сопоставимые по площади	до 50 000 кв. м	7000	до 20 000 кв. м	до 8 500 кв. м	2304
Площадь неотапливаемых складских, кв.м	0	0	0	0	0	0
доля неотапливаемых складских, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь отапливаемых складских, кв.м	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая	вся площадь отапливаемая
доля отапливаемых складских, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Площадь административных помещений, кв.м	1 207,00	0,00	1 200,00	2 000,00	1 000,00	0,00
доля административных помещений, %	6%	0%	17%	10%	12%	0%
Базовая ставка аренды, руб./кв. м в год	?	9 600	13 800	9 600	9 000	6 600
Условия аренды	без НДС, без КУ и ЭР	с НДС, без ЭР и КУ	УСН, без ЭР и КУ	с НДС, без ЭР и КУ	без НДС, без ЭР и КУ	с НДС, без ЭР и КУ
Эксплуатационные расходы, руб.	-	0	0	0	0	0
Коммунальные расходы, руб.	-	0	0	0	0	0
Точная ссылка		https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5-50_tys._m_a_klassa_4061628711	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/310632282/	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_ot_4000_m_2_do_20000_m_3422423234	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10000_m_3486145283	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_2304_m2_3677870261
Ставка аренды, руб./кв. м в год. без НДС	-	8 000	13 800	8 000	9 000	5 500

Ставка аренды Аналога №5 находится на нижней границе рынка и существенно отличается от его среднего значения, в связи с этим к дальнейшему расчету аналог № 5 не принимался.

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м в год).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{обр} = \frac{1}{K_{пр}}, \text{ где:}$$

- $K_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$ – обратный коэффициент.

Последовательность корректировок⁵⁰

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

⁵⁰ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;

k_i^I — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II}$$

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;

k_{iOO}^{II} — коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

k_{iOA}^{II} — коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных.

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_{OA_j}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_1) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права. На объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется.

Условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Условия рынка. Дата предложения/совершения сделки. Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, введение корректировки не требуется.

Условия рынка. Скидка на торг. Арендные ставки объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе заключения договоров.

Скидки на торг по данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г.: составляет

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95

Рис. 46. Скидки на торг⁵¹

⁵¹ <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Таблица 473. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,8%	6,3% 15,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,9%	6,1% 13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	6,9% 16,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	9,5% 20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,1%	5,9% 14,3%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,5%	4,1% 12,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	8,4%	4,7% 12,0%

Рис. 47. Скидки на торг⁵²

Скидки на торг при аренде складских объектов находятся в диапазоне 3-6%, в среднем по Б-группе – 4%. (по данным СтатРиелт).

Скидки на торг при аренде высококласных складских объектов находятся в диапазоне 4,7-12,0%, в среднем 8,4% (по данным Справочника оценщика недвижимости).

В расчёте использовалось среднее значение скидки на торг: $(4\% + 8,4\%) / 2 = 6,2\%$.

Таблица 60. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды, руб./кв. м/год		8 000	13 800	8 000	9 000
Переданные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	8 000	13 800	8 000	9 000
Дата продажи	июн.25	июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	8 000	13 800	8 000	9 000
Дополнительное корректировки (условия финансирования)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	8 000	13 800	8 000	9 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	х	-6,20%	-6,20%	-6,20%	-6,20%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	7 504	12 944	7 504	8 442
Последовательные корректировки, суммарно, %	х	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорр. по последовательным эл-там ставка аренды, руб./кв. м/год	?	7 504	12 944	7 504	8 442

Корректировки по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

⁵² Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 473

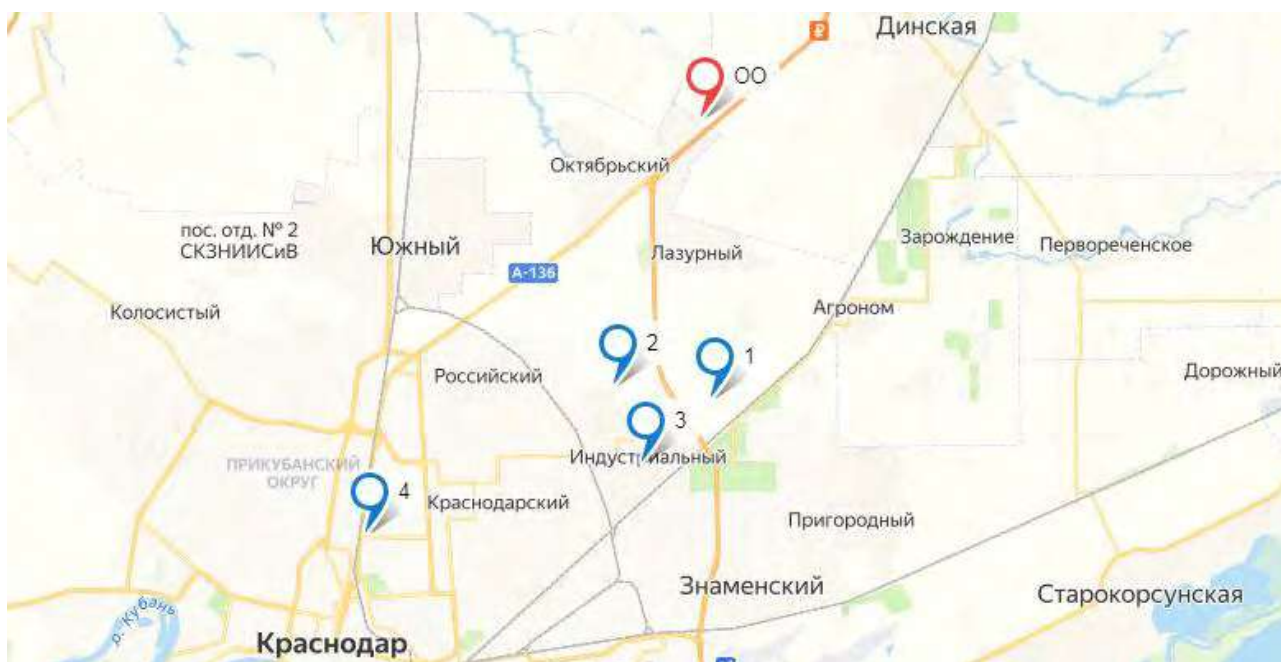


Рис. 48. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-4)

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в промышленных зонах Краснодара (окраинные районы) и прилегающей к городу территории. Таким образом, с точки зрения местоположения, характеристики Объекта оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь. Помещения объекта оценки могут быть сданы в аренду (и фактически сдаются) разными площадями. Аналогично предлагаются в аренду аналоги. Поэтому корректировка на площадь не вводится.

Корректировка на наличие административных площадей

Для расчета корректировки вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их функционального назначения с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

$$K = D_{np} \times C_{np} + D_{of} \times C_{of}, \text{ где:}$$

K – коэффициент функционального назначения помещения;

D_{np} – доля производственно-складских помещений от общей площади оцениваемых помещений;

C_{np} – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских помещений (C_{np}=1);

D_{of} – доля офисных помещений от общей площади помещения;

C_{of} – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисных помещений по отношению к стоимости производственных.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках multifunctional object				
		№7.1. Мезонин	1,00	0,92	1,00	0,92
		№7.2. Офисные помещения	1,15	1,45	1,10	1,40
		№7.3. Холодильные склады	1,40	1,60	1,40	1,60
		№7.4. Морозильные склады	1,70	2,00	1,70	2,00

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия административных площадей⁵³

⁵³ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для

Для расчета принято среднее значение диапазона по офисным помещениям в складах класса А:
 $(1,15+1,45) / 2 = 1,30$.

Таблица 61. Расчет корректировки наличие административных площадей

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля административных помещений, %	6%	0%	17%	10%	12%
Коэффициент	1,02	1,00	1,05	1,03	1,04
Корректировка. %	х	2%	-3%	-1%	-2%

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

Таблица 62. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорр. по последовательным эл-там ставка аренды, руб./кв. м/год	х	7 504	12 944	7 504	8 442
Корректировка на площадь					
Общая площадь улучшений, кв. м	блоки сопоставимые по площади	до 50 000 кв. м	7 000,00	до 20 000 кв. м	до 8 500 кв. м
Коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка. %	х	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение					
доля административных помещений, %	6%	0%	17%	10%	12%
Коэффициент	1,02	1,00	1,05	1,03	1,04
Корректировка. %	х	2%	-3%	-1%	-2%
Валовая коррекция, %		2%	-3%	-1%	-2%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		7 644	12 541	7 421	8 306
Примечание			В согласовании не участвует, скор. стоимость находится на верхней границе рыночного интервала и существенно отличается от его среднего значения		
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 644		7 421	8 306
Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов	11,9%				
Коэффициент вариации	5,9%				
Абсолютная валовая коррекция		1,9%		1,1%	1,6%
1-ABS(суммарная корректировка)	2,954	0,98		0,99	0,98
Весовой коэффициент	1,000	33,22%		33,48%	33,31%
Рыночная стоимость арендной ставки объекта оценки, руб./кв.м / год, без НДС	7 789	2 539		2 484	2 766

Таким образом, годовая ставка аренды аналогичных складских комплексов равна: 7 789 руб. / кв. м в год без НДС.

Ввиду крайне низкого уровня вакантности в складских и логистических комплексах А класса в Краснодаре Оценщику не удалось подобрать достаточного количества предложений о сдаче в аренду офисных помещений на территории таких комплексов для проведения объективного и точного расчета

Арендная ставка для офисной части комплекса определялась на базе арендных ставок для складских помещений с учетом корректировки на назначение.

Корректировка составляет 1,30 (определено выше по тексту Отчета).

Следовательно, годовая ставка аренды офисных помещений в складских комплексах класса А равна: $7\,789 * 1,30 = 10\,126$ руб. / кв. м в год без НДС.

Кроме складских и офисных площадей в состав оцениваемого объекта также входят машиноместа на наземной парковке, которые сдаются в аренду. Предложения по аренде машиномест в складских комплексах по состоянию на дату оценки не выявлены - как правило, подобные объекты арендуются резидентами складского комплекса, а не сторонними пользователями, т.е. данные парковочные места предоставляются в аренду только совместно с арендой складских и офисных помещений. В связи с этим величина потенциального валового дохода от парковки определяется на базе действующих ставок аренды в предпосылке об их соответствии рыночным значениям.

Согласно анализу рынка аренды производственно-складской недвижимости г. Краснодара ставка аренды складских комплексов класса А, варьируется в диапазоне от 5 500 до 13 800 руб. / кв. м в год. без НДС, следовательно, арендная ставка из договора соответствует рыночному диапазону.

В соответствии с условиями договора аренды, размер Постоянной составляющей арендной платы и Эксплуатационной составляющей арендной платы подлежит индексации (увеличению) на 5%.

На основании вышеизложенного, потенциальный валовый доход от складского комплекса складывается из следующих статей:

- потенциальный валовый доход от помещений, сданных на дату оценки;
- потенциальный валовый доход от компенсации операционных расходов.

Величина возмещаемых операционных расходов в соответствии с условиями договоров аренды составляет 1 200 руб./кв. м без НДС для складских и офисных помещений на дату проведения оценки, с учетом индексации величины операционных расходов в размере 1 260 руб./кв.м. по условиям долгосрочного договора аренды.

Далее представлен прогноз потенциального валового дохода.

Таблица 63. Прогноз ПВД от аренды помещений, машиномест (без НДС)

Объект аренды	Площадь, кв. м / Кол-во м/м, шт.	Ставка аренды, руб./кв. м (м/м) в год, без НДС по договору с учетом индексации (5%) с 13.11.2024 г.	Рыночная ставка аренды, руб./кв. м (м/м) в год, без НДС по договору	16.06.2025- 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Индексация, %				5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
складские помещения	18 055,8	6 038	7 789	7 214	7 930	8 326	8 742	9 180	9 639	10 120
ПВД, руб./период				70 555 998	143 175 899	150 334 694	157 851 428	165 744 000	174 031 200	182 732 760
офисные помещения	1 182,2	8 400	10 126	9 560	10 309	10 824	11 365	11 934	12 530	13 157
ПВД, руб./период				6 121 517	12 187 099	12 796 454	13 436 277	14 108 091	14 813 496	15 554 170
зарядная	156,3	8 400	7 789	7 990	7 930	8 326	8 742	9 180	9 639	10 120
ПВД, руб./период				676 414	1 239 402	1 301 372	1 366 441	1 434 763	1 506 501	1 581 826
КПП	24,8	8 400	10 126	9 560	10 309	10 824	11 365	11 934	12 530	13 157
ПВД, руб./период				128 416	255 659	268 442	281 864	295 957	310 755	326 293
машиноместа для грузо- вых автомобилей	50,0	69 300	69 300	69 300	70 551	74 079	77 783	81 672	85 755	90 043
ПВД, руб./период				1 876 875	3 527 563	3 703 941	3 889 138	4 083 595	4 287 774	4 502 163
машиноместа для легко- вых автомобилей	30,0	31 500	31 500	31 500	32 069	33 672	35 356	37 124	38 980	40 929
ПВД, руб./период				511 875	962 063	1 010 166	1 060 674	1 113 708	1 169 393	1 227 863
Итого ПВД от сдачи в аренду, руб./период				79 871 095	161 347 684	169 415 068	177 885 822	186 780 113	196 119 118	205 925 074

Средняя величина операционных расходов в сегменте высококласной складской недвижимости в I квартале 2025 года составила 2 075 руб./кв. м в год.

Таблица 64. Прогноз ПВД от возмещения эксплуатационных расходов

Объект аренды	Площадь, кв. м / Кол-во м/м, шт.	Возмещение опе- рационных расхо- дов, руб./кв. м/год (без НДС) с учетом индексации (5%) с 13.11.2024 г.	Рыночный размер операционных расходов, руб./кв. м (м/м) в год, без НДС	16.06.2025- 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Индексация, %				5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Возмещение ОП	19 419,1	1 260	2 075	1 808	2 112	2 218	2 329	2 445	2 568	2 696
ДВД, руб./период				19 012 647	41 022 174	43 073 283	45 226 947	47 488 295	49 862 709	52 355 845

Согласно дополнительному соглашению №4 к Соглашению об эксплуатации и об установлении частного сервитута от 25 января 2022 года в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Современные Фонда Недвижимости" Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Современный 8" начисляется оплата за право ограниченного пользования (сервитут) земельным участком с кадастровым номером 23:07:1402000:1182 площадью 3 765 кв. м. и инженерными системами, расположенными на земельном участке 23:07:1402000:1181 площадью 2886 +/- 18,80 кв.м.

В соответствии с Дополнительным соглашением №4, размер оплаты в пользу собственника участков составляет 1 407 295,29 рублей без НДС в месяц, при условии ежегодной индексации в соответствии с величиной ИПЦ первого октября каждого последующего года. Устанавливаемый в рамках указанного Соглашения сервитут является постоянным и действует бессрочно.

Таблица 65. Прогноз ПВД от платы за сервитут

Объект аренды	Сумма в год, без НДС	16.06.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Индексация, %		7,1%	4,6%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Плата за сервитут	16 887 543	16 887 543	18 006 625	18 779 709	19 480 818	20 208 102	20 962 538	21 745 139
ПВД, руб./период		9 147 419	18 006 625	18 779 709	19 480 818	20 208 102	20 962 538	21 745 139

Таблица 28. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	8,1%	7,3%	8,9%
Водоснабжение и канализация	3,5%	2,9%	4,1%
Отопление	6,3%	5,8%	6,9%
Итого коммунальные платежи	18,0%	16,0%	19,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,6%	3,7%
Интернет и средства связи	1,9%	1,7%	2,2%
Охрана и обеспечение безопасности	3,7%	3,3%	4,1%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	3,3%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	2,0%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,9%	15,4%	20,4%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	10,4%	8,9%	11,9%

Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа

Согласно предоставленному договору аренды от 5 августа 2024 года (с учетом ДС), земельный участок с кадастровым номером 23:07:1402000:1181 площадью 2 866 кв.м., часть земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 площадью 1 800 кв.м. (от общей площади в размере 46 035 кв.м.), а также расположенные на участках объекты инфраструктуры, включая насосную станцию наружного пожаротушения (НСПТ), блочно-модульную котельную БМК ЕСО-2150-Д, скважины № 1 и 2, ДГУ, трансформаторную подстанцию, на дату оценки сданы в аренду.

Указанный договор аренды заключен на срок 11 месяцев и подразумевает неограниченное количество пролонгаций.

Поток дохода, приходящийся на данный договор не учитывается в рамках настоящего Отчета, поскольку арендатором по договору является эксплуатирующая компания, и аренда инженерной инфраструктуры – техническая часть для обслуживания складского комплекса.

Таблица 66. Итоговый прогноз ПВД

Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Постпрогнозный период
Показатель	16.06.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	
Продолжительность периода, лет	0,54	1,54	2,54	3,54	4,54	5,54	6,54
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20
Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, в том числе:	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10
Арендопригодная площадь складских помещений, кв. м	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00
Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
Темпы роста арендной ставки, %	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./период, в том числе:	108 031 162	220 376 483	231 268 061	242 593 587	254 476 510	266 944 366	280 026 059
ПВД от сдачи в аренду помещений, руб./период без НДС	79 871 095	161 347 684	169 415 068	177 885 822	186 780 113	196 119 118	205 925 074
ПВД от компенсации эксплуатационных расходов, руб./период без НДС	19 012 647	41 022 174	43 073 283	45 226 947	47 488 295	49 862 709	52 355 845
ПВД от платы за сервитут (обеспечение эксплуатации и ремонта дорожной инфраструктуры, эксплуатации и ремонта инженерных систем, необходимых для эксплуатации Объектов недвижимости), руб./период без НДС	9 147 419	18 006 625	18 779 709	19 480 818	20 208 102	20 962 538	21 745 139

Потери от недозагрузки и неплатежей

Арендопригодная площадь оцениваемого объекта составляет 19 419,10 кв. м согласно предоставленному договору аренды. Все помещения по состоянию на дату оценки сданы в аренду (вакантные площади отсутствуют).

Согласно результатам конференции IBC Real Estate в мае 2025 года, доля свободных площадей в г. Краснодаре составляет 4,2%.

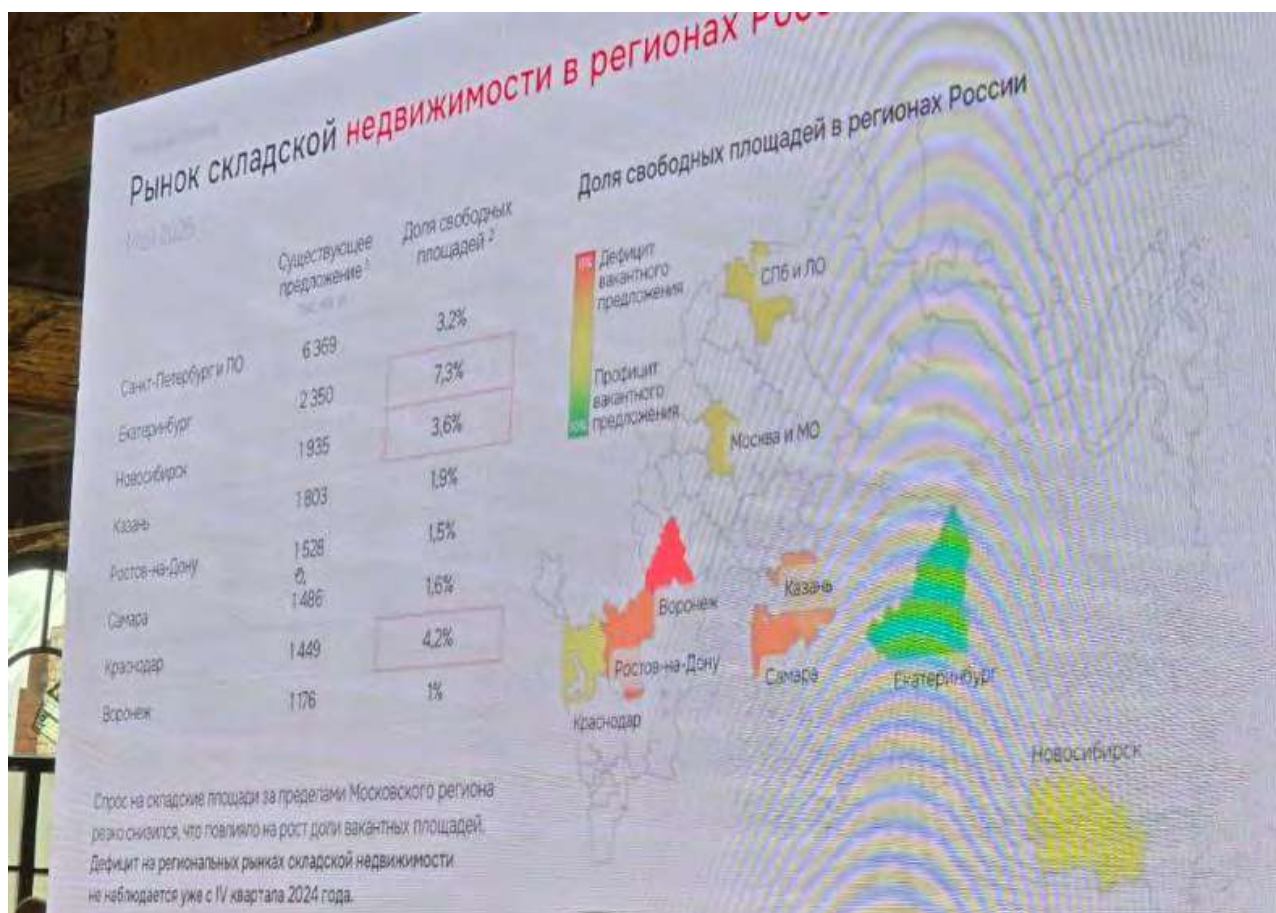


Рис. 50. Скрин с Конференции IBC Real Estate в мае 2025 года

Учитывая расторжение договора аренды (последний день срока аренды 20.08.2025 г.) к расчету принято среднее значение уровня недозагрузки 4,2% с 2026 года, по 2025 году: 2,82% с учетом доли срока действия нового договора.

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов по договорам аренды подобной недвижимости, потери от неплатежей в данном случае принимаются равными нулю.

5.4.4. Прогноз расходов

Согласно условиям ДДА и типичной практике рыночных отношений для вакантных на дату оценки аналогичных объектов, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) согласно фактическому потреблению. Т.к. коммунальные платежи компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами, их прогноз в рамках настоящего расчета не производится.

Расходы собственника, подлежащие вычету, отличаются от компенсируемых на налог на имущество и некоторые другие платежи. Для корректного построения денежного потока в части учета операционных расходов в данном случае Оценщик считает целесообразным провести расчет операционных расходов по группам.

Эксплуатационные расходы

Собственником заключен Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования №Ф-050824-1/БР от 06 августа 2024 года (далее – Договор ТО).

Состав работ по Договору на ТО:

- услуги и работы по техническому обслуживанию складского комплекса, вкл. техническое обслуживание и текущие ремонты складского комплекса, мелкие электромонтажные и ремонтно-отделочные работы, услуги диспетчерской службы по приему заявок от Заказчика или Арендатора, услуги по техническому обслуживанию, эксплуатации, плановому ремонту, замене, чистке и содержанию системы пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, противопожарного оборудования и пр.

- услуги и работы по профессиональной комплексной уборке складского комплекса, в т.ч. сбор и вывоз мусора и иные услуги, предусмотренные Договором.

Ниже представлены данные о стоимости работ и услуг по Договору:

Таблица 67. Условия фиксированной платы по Договору ТО

Показатель	Характеристика
Дата Договора на ТО	06 августа 2024 г.
Срок договора	До 04.08.2025 г. Оценщик полагает, что по окончании действующего договора последующий договор будет заключен на сопоставимых условиях.
Цена услуг / работ, за исключением дополнительных услуг и работ, руб./мес. без НДС	900 000
Дата индексации	Предполагается пролонгация с индексацией
Процент индексации	Предполагается по ИПЦ за прошедший календарный год

Таблица 68. Прогноз ИПЦ

Показатель	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ИПЦ, % дек. к дек. предыд. года	9,50%	7,10%	4,60%	4,00% ⁵⁴	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: май 2025 года // URL: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Оплата по данному договору эксплуатации включает фиксированную часть и переменную часть (в раз-
мере фактически произведенных Оценщиком затрат на выполнение Работ/оказание Услуг).

Далее представлен прогноз оплаты по договору на эксплуатацию Объекта оценки.

Таблица 69. Прогноз фиксированной части оплаты по Договору ТО (без НДС)

Показатель	16.06.2025- 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
ИПЦ, в среднем за год, % к предыд. году	7,10%	4,60%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Дата индексации (дата Договора на ТО)	05.08.2025	05.08.2026	05.08.2027	05.08.2028	05.08.2029	05.08.2030	05.08.2031
Цена услуг / работ, за ис- ключением дополнитель- ных услуг и работ, руб./мес.	973 625	1 013 877	1 075 161	1 121 932	1 166 809	1 213 481	1 262 021
Цена услуг / работ, за исключением дополни- тельных услуг и работ, руб./период	6 425 925	12 166 523	12 901 931	13 463 182	14 001 709	14 561 778	15 144 249
Справочно: фиксированная часть с учетом накладных расходов, руб./кв. м в год без НДС	596	621	658	687	714	743	772

Переменная часть эксплуатационных платежей в связи с отсутствием фактических данных была опреде-
лена на базе рыночной аналитики как разница рыночного значения и постоянной части по заключенному дого-
вору.

Диапазон рыночных значений операционных расходов был определен в разделе "Операционные расходы
арендатора" и составил 1 700 - 2 450 руб./кв. м/год без учета НДС

Помимо затрат на содержание непосредственно зданий, входящих в состав складского комплекса, собст-
венник имущества несет затраты, связанные с поддержанием дорожной инфраструктуры и инженерных систем
согласно Соглашению об эксплуатации и об установлении частного сервитута от 25 января 2022 года и Допол-
нительным соглашениям №№1-3 к указанному Соглашению. Ввиду того, что Оценщик не располагает досто-
верными данными о точном размере описанных расходов, для целей настоящего расчета общий объем опера-

⁵⁴ Поддержание жестких денежно-кредитных условий необходимо для замедления инфляции и ее возвращения к цели. По прогнозу, денеж-
но-кредитная политика Банка России обеспечит снижение инфляции к 4,0% в 2027 г. и ее стабилизацию на цели в дальнейшем.

ционных расходов комплекса принят на максимальном уровне рыночного диапазона: 2 450 руб./кв. м/год без учета НДС.

С точки зрения собственника структура операционных расходов выглядит следующим образом

Таблица 70. Структура операционных расходов⁵⁵

Статья расходов	Значение	Руб./кв. м/год без учета НДС
Имущественные налоги	33%	
Страхование	6%	
Коммунальные затраты	14%	
Охрана	5%	
Уборка и отходы	14%	(14%+21%) * 2 450 = 858*
Техническая эксплуатация и администрирование	21%	
Коммерческое управление	7%	
Итого	100%	2 450

* Расчетное значение эксплуатационных расходов 858 руб./кв. м/год без учета НДС включает в себя статьи "уборка и отходы" и "техническая эксплуатация и администрирование", и составляет 35% (14%+21%) от всех операционных расходов.

Расчетное значение эксплуатационных расходов 858 руб./кв. м/год без учета НДС включает в себя статьи "уборка и отходы" и "техническая эксплуатация и администрирование", и составляет 35% от всех операционных расходов.

Таблица 71. Прогноз переменной части оплаты по Договору эксплуатации (без НДС)

Показатель	16.06.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Инфляция, в среднем за год, % к предыд. году	7,10%	4,60%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Расходы на внутреннюю эксплуатацию (фиксированная часть), руб./кв. м в год	596	621	658	687	714	743	772
Расходы на внутреннюю эксплуатацию (рыночные данные), руб./кв. м в год без НДС	858	918	961	999	1 039	1 081	1 124
Расходы на внутреннюю эксплуатацию (переменная часть) (определено как разность рыночной величины расходов на внутреннюю эксплуатацию и фиксированной части ЭР согласно текущему договору), руб./кв. м в год без НДС	858-596=262	918-621=298	961-658=303	999-687=312	1039-714=325	1081-743=338	1124-772=351
Арендопригодная площадь, кв. м	19 419,1	19 419,1	19 419,1	19 419,1	19 419,1	19 419,1	19 419,1
Переменная часть оплаты по Договору на ТО (дополнительные работы и услуги), руб./период за объект без НДС	2 794 255	5 784 357	5 876 376	6 066 690	6 309 358	6 561 732	6 824 201

Коммунальные платежи оплачиваются арендатором в полном объеме на основании установленных тарифов и объема расходов по факту потребления. Таким образом, в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором зданий дополнительно в полном объеме.

Налог на имущество

Согласно ст. 380 НК РФ, Закону Краснодарского края "О налоге на имущество организаций от 26.11.2003 года № 620-КЗ (в действ. ред.), налоговая ставка для Объекта оценки составляет 2,2%. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

В качестве базы расчета принимается стоимость объектов капитального строительства по доходному подходу без учета стоимости прав на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки (без учета НДС) (определена при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра»).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы", оцениваемое имущество относится к 10

⁵⁵ Структура затрат на эксплуатацию склада // <https://cre.ru/news/4408>

группе основных средств (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно). Норма амортизации составляет 3,33333% в год.

Таблица 72. Прогноз налога на имущество

Показатель	16.06.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Первоначальная балансовая стоимость на начало периода, руб.	1 067 454 400						
Амортизация, руб./период	19 273 482	35 581 813	35 581 813	35 581 813	35 581 813	35 581 813	35 581 813
Остаточная балансовая стоимость на конец периода, руб.	1 048 180 918	1 012 599 104	977 017 291	941 435 478	905 853 664	870 271 851	834 690 038
Среднегодовая балансовая стоимость, руб.	1 057 817 659	1 030 390 011	994 808 198	959 226 384	923 644 571	888 062 758	852 480 944
Налог на имущество, руб./период	12 605 660	22 668 580	21 885 780	21 102 980	20 320 181	19 537 381	18 754 581

Плата за земельные участки

Оцениваемые земельные участки находятся в общей долевой собственности. В соответствии с Решением Совета Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края "О земельном налоге" № 344-55/3 от 25.10.2018 года (в редакции Решения от 17.06.2019 № 407-66/3, от 24.10.2019 № 12-4/4), ставка земельного налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Таблица 73. Расчет налога на землю

Показатель	Значение
Кадастровый номер земельного участка	23:07:1402000:1179; 23:07:1402000:1181; 23:07:1402000:1182
Площадь земельного участка, кв. м	52 686,0
Кадастровая стоимость, руб.	44 519 687,85
Налоговая ставка, %	1,50%
Налог на землю, руб./год	667 795

Расходы на страхование

Для расчета расходов на страхование Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах:

Таблица 74. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)

Страховая компания	Источник	Базовый страховой тариф	
		Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ПАО СК «Росгосстрах»	https://www-data.rgs.ru/upload/iblock/c83/pravila_2ks_2019.pdf	0,020	0,160
АО «СОГАЗ»	https://www.sogaz.ru/corporate/property/estate/ , https://www.sogaz.ru/upload/iblock/4e4/008_tarify-ot-28.06.2022-k-pravilam-strakhovaniya-imushchestva-yuridicheskikh-i-fizicheskikh-lits-ot-ognya-i-drugikh-opasnostey-ot-28.06.2022.pdf	0,020	0,340
САО «РЕСО-Гарантия»	https://www.reso.ru/export/sites_reso/About/Tariffs_rules/property_corporate_2903_2022.pdf	0,014	0,375
САО «ВСК»	https://www.vsk.ru/upload/cache/default/tree/12/1109/tabs/Tarif_Pravila-14_6.pdf	0,010	0,200
СО «Столичный Полис»	https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/#3	0,020	0,500
Страховой Дом БСД	https://bihouse.ru/docs/rules-and-tariffs/property/Тарифы%20по%20страхованию%20имущества%20юридическиx%20лиц.pdf	0,050	0,450
АО «ГСК «Югория»	https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/	0,050	0,600
Среднее значение		0,026	0,375
Среднее значение		0,201	

В расчете использовано среднее значение. В качестве базы расчета принимается стоимость объектов капитального строительства по доходному подходу без учета стоимости прав на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки (без учета НДС) (определена при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра»).

Таблица 75. Расчет расходов на страхование

Параметр	Значение
Стоимость имущества, руб.	1 067 454 400
Страховая премия, %	0,201%
Расходы на страхование, руб.	2 141 771

Резерв на замещение

К резерву на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и проч.). По данным Дайджеста недвижимости,⁵⁶ доля расходов на резерв на замещение в валовой выручке от аренды при рыночной загрузке (действительного валового дохода) составляет **1-5%** для складов класса А, в среднем **3%**. В расчете использовано среднее значение.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%

Рис. 51. Резерв на замещение, % от ДВД

Далее представлен прогноз операционных расходов:

Таблица 76. Расчет операционных расходов собственника (без НДС)

Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Постпрогнозный период
Показатель	16.06.2025 31.12.2025	01.01.2026 31.12.2026	01.01.2027 31.12.2027	01.01.2028 31.12.2028	01.01.2029 31.12.2029	01.01.2030 31.12.2030	
Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./период (фиксированная часть)	(6 425 925)	(12 166 523)	(12 901 931)	(13 463 182)	(14 001 709)	(14 561 778)	(15 144 249)
Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./период (переменная часть)	(2 794 255)	(5 784 357)	(5 876 376)	(6 066 690)	(6 309 358)	(6 561 732)	(6 824 201)
Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами без учета НДС (20%), руб./ период	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на страхование (без учета НДС), руб./период	(1 160 126)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)
Резерв на замещение, руб./период (3% от ДВД)	(3 173 327)	(6 407 996)	(6 724 579)	(7 053 671)	(7 398 952)	(7 761 221)	(8 141 316)
Налог на имущество (НДС не облагается), руб./период	(12 605 660)	(22 668 580)	(21 885 780)	(21 102 980)	(20 320 181)	(19 537 381)	(18 754 581)
Земельный налог (НДС не облагается), руб./период	(361 722)	(667 795)	(667 795)	(667 795)	(667 795)	(667 795)	(667 795)
Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./период	(26 521 015)	(49 837 023)	(50 198 232)	(50 496 090)	(50 839 766)	(51 231 677)	(51 673 913)
Справочно: операционные расходы, % от ПВД	25%	23%	22%	21%	20%	19%	18%
Справочно: операционные расходы, руб./кв. м в год	1 353	2 542	2 560	2 575	2 593	2 613	2 635

По данным анализа рынка, доля операционных расходов (ОР) собственника при эксплуатации складской недвижимости в среднем по России составляет **15,2-41,4%**, в среднем **28,3%** (без учета коммунальных расходов) в потенциальном валовом доходе.

По результатам расчетов доля ОР в ДВД составила 25% в первом прогнозном периоде, далее – от 18% до 23%, что соответствует рыночным данным и свидетельствует о корректности расчетов.

По данным анализа рынка, операционные расходы составляют от 1 700 до 2 450 руб./кв.м/год без НДС. Определенные Оценщиком операционные расходы (в среднем 2 410 руб./кв. м в год без НДС) соответствуют рынку.

⁵⁶ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ I: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025 // URL: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

5.4.6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижи-} \\ \text{мость}^{57}$$

По данным анализа рынка, ставка капитализации в среднем составляет 12,06%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. Согласно макроэкономическому прогнозу ЦБ РФ,⁵⁸ в долгосрочной перспективе ожидается стабилизация инфляции на уровне 4%. Данное значение принято к расчету в качестве долгосрочного темпа роста денежного потока. Таким образом, ставка дисконтирования составила 16,06%.

5.4.7. Расчет стоимости реверсии

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Если рассмотреть денежные потоки инвестора по объекту недвижимости, то вначале инвестор осуществляет инвестиции в объект, потом получает доходы от объекта и в конце владения продает объект, т. е. получает реверсию первоначально вложенных инвестиций.

Исходя из предположения о выходе объекта недвижимости на постоянные стабильные денежные потоки к окончанию прогнозного периода, для расчета стоимости реверсии применен метод прямой капитализации (капитализируется доход за год, следующий за годом окончания прогнозного периода). Ставка капитализации обоснована выше и составляет 12,06%.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогножном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей. В рамках реализации оцениваемого объекта предполагается, что реализацией и сдачей в аренду площадей комплекса будет заниматься сторонняя организация.

Таблица 77. Стоимость агентских услуг, % от суммы сделки, для коммерческой недвижимости⁵⁹

Диапазон стоимости, руб.	до 3 000 000	от 3 000 000 до 10 000 000	от 10 000 000 до 15 000 000	свыше 15 000 000
Средняя комиссия при сделке	5,7%	4,2%	3,4%	2,2%
Диапазон	4 – 10%	3 – 8%	2 – 5%	1 – 3%

Учитывая масштаб и ликвидность объекта оценки, при определении стоимости реверсии в расчетах используется величина комиссии продавца, равная 1%.

⁵⁷ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

⁵⁸ Банк России. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2025 год и период 2026 и 2027 годов. Октябрь 2024 // URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2025_2027/

⁵⁹ «Информационное обеспечение оценки. Результаты опроса экспертов – аналитиков рынка недвижимости и строительства». Источник: Презентация ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», представленная на семинаре "Актуальные аспекты управления государственным имуществом" 26.06.2014 г.

5.4.8. Итоговый расчет стоимости доходным подходом

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости. Полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок, объекты инфраструктуры и вспомогательные здания и сооружения.

Расчет стоимости объекта недвижимости (V) методом ДДП производится по формуле:

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+r)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n}, \text{ где:}$$

- CF_j – денежный поток периода j-го года;
- r – ставка дисконтирования;
- V_{term} – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;
- n – длительность прогнозного периода, лет.

Таблица 78. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Постпрогнозный период
Показатель	16.06.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	
Продолжительность периода, лет	0,54	1,54	2,54	3,54	4,54	5,54	6,54
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20	19 607,20
Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, в том числе:	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10	19 419,10
Арендопригодная площадь складских помещений, кв. м	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10	18 212,10
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00	1 207,00
Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
Темпы роста арендной ставки, %	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./период, в том числе:	108 031 162	220 376 483	231 268 061	242 593 587	254 476 510	266 944 366	280 026 059
ПВД от сдачи в аренду помещений, руб./период без НДС	79 871 095	161 347 684	169 415 068	177 885 822	186 780 113	196 119 118	205 925 074
ПВД от компенсации эксплуатационных расходов, руб./период без НДС	19 012 647	41 022 174	43 073 283	45 226 947	47 488 295	49 862 709	52 355 845
ПВД от платы за сервитут (обеспечение эксплуатации и ремонта дорожной инфраструктуры, эксплуатации и ремонта инженерных систем, необходимых для эксплуатации Объектов недвижимости), руб./период без НДС	9 147 419	18 006 625	18 779 709	19 480 818	20 208 102	20 962 538	21 745 139
Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	2,82%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
ДВД от объекта оценки, руб. в период без учета НДС (20%), в том числе:	105 777 568	213 599 880	224 152 628	235 122 383	246 631 745	258 707 363	271 377 205
ДВД от сдачи в аренду помещений, руб./период без НДС	77 617 501	154 571 081	162 299 635	170 414 617	178 935 348	187 882 115	197 276 221
ДВД от компенсации эксплуатационных расходов, руб./период без НДС	19 012 647	41 022 174	43 073 283	45 226 947	47 488 295	49 862 709	52 355 845
ДВД от платы за сервитут (обеспечение эксплуатации и ремонта дорожной инфраструктуры, эксплуатации и ремонта инженерных систем, необходимых для эксплуатации Объектов недвижимости), руб./период без НДС	9 147 419	18 006 625	18 779 709	19 480 818	20 208 102	20 962 538	21 745 139
Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./период (фиксированная часть)	(6 425 925)	(12 166 523)	(12 901 931)	(13 463 182)	(14 001 709)	(14 561 778)	(15 144 249)

Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Постпрогнозный период
Показатель	16.06.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	
Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./период (переменная часть)	(2 794 255)	(5 784 357)	(5 876 376)	(6 066 690)	(6 309 358)	(6 561 732)	(6 824 201)
Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами без учета НДС (20%), руб./ период	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на страхование (без учета НДС), руб./период	(1 160 126)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)	(2 141 771)
Резерв на замещение, руб./период (3% от ДВД)	(3 173 327)	(6 407 996)	(6 724 579)	(7 053 671)	(7 398 952)	(7 761 221)	(8 141 316)
Налог на имущество (НДС не облагается), руб./период	(12 605 660)	(22 668 580)	(21 885 780)	(21 102 980)	(20 320 181)	(19 537 381)	(18 754 581)
Земельный налог (НДС не облагается), руб./период	(361 722)	(667 795)	(667 795)	(667 795)	(667 795)	(667 795)	(667 795)
Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./период	(26 521 015)	(49 837 023)	(50 198 232)	(50 496 090)	(50 839 766)	(51 231 677)	(51 673 913)
Справочно: операционные расходы, % от ПВД	25%	23%	22%	21%	20%	19%	18%
Справочно: операционные расходы, руб./кв. м в год	1 353	2 542	2 560	2 575	2 593	2 613	2 635
Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб./период	79 256 553	163 762 858	173 954 396	184 626 293	195 791 979	207 475 685	219 703 292
Ставка дисконтирования, %							16,06%
Коэффициент капитализации в постпрогножном периоде, %							12,06%
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.							1 821 752 009
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %							1,00%
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.							(18 217 520)
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.							1 803 534 489
Фактор дисконтирования	0,9600	0,8560	0,7380	0,6360	0,5480	0,4720	0,4380
Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	76 086 290	140 181 006	128 378 344	117 422 322	107 294 004	97 928 524	789 948 106
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб.							1 457 238 600

5.5. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости вспомогательных зданий объектов оценки 1, 3, а также улучшений земельного участка, Оценщик использовал затратный подход.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости Оценщик применил доходный и сравнительный подходы, затратный подход для определения стоимости единого объекта недвижимости не применялся.

Таблица 79. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес	Суждения Оценщика
Учет влияния рыночной ситуации			
Затратный подход	0	0%	Степень влияния рыночной ситуации, при расчете каждым из подходов каждым из подходов, оценена Оценщиком как сопоставимая, вследствие чего по данному фактору подходам придана равная значимость.
Сравнительный подход	5	50%	
Доходный подход	5	50%	
Сумма	10	100%	
Достоверность информации			
Затратный подход	0	0%	Степень достоверности информации, использованной Оценщиком в ходе расчетов каждым из подходов, оценена Оценщиком как сопоставимая, вследствие чего по данному фактору подходам придана равная значимость.
Сравнительный подход	5	50%	
Доходный подход	5	50%	
Сумма	10	100%	
Учет специфики объекта			
Затратный подход	0	0%	В ходе расчета стоимости в рамках каждого из примененных подходов к оценке Оценщиком принимались во внимание все существенные характеристики Объекта оценки, т. е. специфика Объекта оценки учтена в равной степени, вследствие чего по данному фактору подходам придана равная значимость.
Сравнительный подход	5	50%	
Доходный подход	5	50%	
Сумма	10	100%	
Учет задачи оценки			
Затратный подход	0	0%	Для определения стоимости Объектпоценки Оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный. Оценщик считает, что в условиях реального рынка, результаты, полученные данными подходами, отражают каждый по-своему достаточно объективно величину стоимости объекта и могут учитываться при согласовании результатов оценки.
Сравнительный подход	5	50%	
Доходный подход	5	50%	
Сумма	10	100%	

Таблица 80. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	25%	12,5%	12,5%
Достоверность информации	25%	12,5%	12,5%
Учет специфики объекта	25%	12,5%	12,5%
Учет задачи оценки	25%	12,5%	12,5%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50,00%	50,00%

Таблица 81. Согласование результатов оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
2	Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 290 208 400	50%	645 104 200
3	Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода	1 457 238 600	50%	728 619 300
4	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС, в том числе:			1 373 724 000
4.1.	справедливая стоимость условно свободных земельных участков	179 606 600	100%	179 606 600
4.2.	стоимость улучшений земельного участка с кад. №23:07:1402000:1179, определенная в рамках затратного подхода	210 177 600	100%	210 177 600
4.3.	стоимость специализированных зданий и сооружений (объекты оценки № 1, 3), определенная в рамках затратного подхода	24 397 200	100%	24 397 200
4.4.	справедливая стоимость склада и КПП, руб. без НДС	959 542 600	100%	959 542 600

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости между объектами оценки № 2 (КПП) и № 4 (Склад) производилось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади помещений различного назначения, полученной в результате решения следующей системы уравнений:

$$18\,212,1 \cdot x + 24,8 \cdot y = 959\,542\,600,$$

$$y = 1,30 \cdot x,$$

где:

x – удельная стоимость 1 кв. м складских помещений;

y – удельная стоимость 1 кв. м офисных помещений;

959 542 600 – справедливая стоимость улучшений (КПП и Склад), руб., без учета НДС;

1,30 – коэффициент, равный отношению стоимости офисных помещений к стоимости производственно-складских помещений;

В результате решения данной системы уравнений найдены следующие значения x, y:

x = 48 508 руб. / кв. м без учета НДС;

y = 63 060 руб. / кв. м без учета НДС.

Результаты расчеты стоимости каждого из объектов капитального строительства, в соответствии с функциональным назначением площадей зданий, представлены в таблице:

Таблица 82. Расчет пообъектной стоимости зданий КПП и Склада

Наименование объекта	Площадь объек- та, кв. м	Площадь складских помещений объекта, кв. м	Площадь офисных помещений объекта, кв. м	Стоимость 1 кв. м склад- ских помеще- ний, руб. / кв. м без НДС	Стоимость 1 кв. м административных помещений, руб. / кв. м без НДС	Величина спра- ведливой стоимо- сти объекта оценки, руб. без НДС	Величина справед- ливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС (ок- ругленно)
Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адре- су: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178	24,80	-	24,80		63 060	1 563 890,00	1 563 900
Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адре- су: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселе- ние Динское, станица Динская, территория Агро- Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177	19 394,30	18 212,10	1 182,20	48 508	63 060	957 978 710,00	957 978 700

Таким образом:

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», с учетом специальных допущений, по состоянию на 16 июня 2025 г. составляет:

1 373 724 000 (Один миллиард триста семьдесят три миллиона семьсот двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС или 1 612 547 480 (Один миллиард шестьсот двенадцать миллионов пятьсот сорок семь тысяч четыреста восемьдесят) рублей с НДС.

Таблица 83. Результаты оценки Объекта оценки⁶⁰

№ п/п	Наименование объекта	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается)
1	Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144	12 416 400	14 899 680,00
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178	1 563 900	1 876 680,00
3	Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143	11 980 800	14 376 960,00
4	Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177	957 978 700	1 149 574 440,00
5	Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179. С учетом выполненных работ (улучшений) по земельному участку – вертикальной планировки участка, работ по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, дорог, площадок, благоустройства территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении № 1 Задания на оценку	367 110 900	409 146 420,00
6	Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181	9 838 400	9 838 400,00
7	Земельный участок общей площадью 3765 +/- 2 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182	12 834 900	12 834 900,00
		1 373 724 000	1 612 547 480

* Согласно ч.2 ст.146 НК РФ, не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них).

Специальные допущения:

- расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);

- для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанных с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю.

⁶⁰ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8»)

пателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями.

В связи с тем, что результат оценки по сравнительному подходу подтверждает результат по доходному, возможный интервал справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки определен путем расчета доверительного интервала на основе выборки откорректированных цен аналогов в сравнительном подходе (см. Таблица 35. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу), принятых к расчету (ряд выборки «92 243; 70 114; 71 984»).

Оценщиком использована функция Microsoft Excel «ДОВЕРИТ.НОРМ», которая возвращает доверительный интервал для среднего генеральной совокупности с нормальным распределением. Доверительный интервал — это диапазон значений. Среднее значение выборки x находится в центре этого диапазона, а диапазон — $x \pm$ ДОВЕРИТ.НОРМ.⁶¹

Аргументы функции ДОВЕРИТ.НОРМ:

- Альфа — обязательный аргумент. Уровень значимости, используемый для вычисления доверительного уровня. Доверительный уровень равен $100 \cdot (1 - \text{альфа})$ процентам или, иными словами, значение аргумента "альфа", равное 0,05, означает 95-процентный доверительный уровень. В расчетах использован уровень значимости 5%.
- Стандартное_откл — обязательный аргумент. Стандартное отклонение генеральной совокупности для диапазона данных. Стандартное отклонение числового ряда — квадратный корень из дисперсии этого ряда. Используется при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами. Определено при помощи функции Microsoft Excel «СТАНДОТКЛОН.В».
- Размер — обязательный аргумент. Размер выборки (в данном случае равен 5).

Таблица 84. Расчет доверительного интервала

Показатель	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м с НДС	12 272
Размер выборки, шт.	3
Доверительный интервал, руб./кв. м с НДС	13 887
Среднее значение по выборке, руб./кв. м с НДС	78 114
Нижняя граница доверительного интервала, руб./кв. м с НДС	64 227
Верхняя граница доверительного интервала, руб./кв. м с НДС	92 001

Тогда, исходя из общей площади Объекта оценки (19 394,3 кв. м), **возможный интервал**, в котором может находиться справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, составляет **от 1 246 000 000 до 1 784 000 000 рублей без НДС:**

Таблица 85. Расчет возможных границ интервала стоимости Объекта оценки

Показатель	Общая площадь, кв. м	Значение, руб./кв. м с НДС	Возможный интервал справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, руб. с НДС (округленно)	Возможный интервал справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, руб. без НДС (округленно) ⁶²
Нижняя граница доверительного интервала, руб./кв. м с НДС	19 394,3	64 227	1 246 000 000	1 068 000 000
Верхняя граница доверительного интервала, руб./кв. м с НДС		92 001	1 784 000 000	1 517 000 000

⁶¹ Служба поддержки Майкрософт. ДОВЕРИТ.НОРМ (функция ДОВЕРИТ.НОРМ) // URL: <https://support.microsoft.com/ru-ru/office/доверит-норм-функция-доверит-норм-7cec58a6-85bb-488d-91c3-63828d4fbfd4>

⁶² Процесс определения итоговой стоимости без НДС на основе стоимости с НДС описан в разделе 5.3. Отчета об оценке.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".
6. "СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП П-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий")" (утв. Приказом Минстроя России от 17.09.2019 N 544/пр)
7. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
8. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
9. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
10. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.
11. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.
12. Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л. А. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2024 г,
13. Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 г.
14. Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 г.
15. Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.04.2025 г., <https://statrielt.ru>

Приложение 2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2

к Договору № 428-О/110/2023 от «21» сентября 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

г. Москва

30 апреля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 8», в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76А56021-А687-48А1-В101-184955475775 от 24 сентября 2024 года (место хранения доверенности <https://m4d.nalog.gov.ru>), именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к Договору от «21» сентября 2023 г. № 428-О/110/2023 (далее – «Договор»):

- 1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий(е) оценщик(и) — штатный(е) сотрудник(и) по выбору Исполнителя (далее — «Оценщик»):
- **Ягнаева Елена Юрьевна**, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 038294-1 от 07 июня 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», № 037103-2 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка движимого имущества», членство Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), свидетельство № 2745 от 24 октября 2008 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — 24 (Двадцать четыре) года. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.
- 1.2. Стоимость услуг составляет () рублей 00 копеек, в том числе НДС 5% в размере () рубля копеек. Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.
- 1.3. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. настоящего Задания на оценку, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки оказанных услуг, счета-фактуры по настоящему Заданию на оценку.
- 1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:
 1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;
 2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
 3. Сметы на работы (улучшения), произведенные на оцениваемом земельном участке;
 4. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.
- 1.5. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему Заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):
 1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату заключения Договора редакции).
 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО)

- экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
 9. Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
 10. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
 11. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
 12. Иные стандарты и правила на усмотрение Оценщика.

1.6. Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию):

Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Сооружение, наименование: Котельная (Блочно-модульная котельная БМК ЕСО-2150-Д), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 108,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1144; 2. Здание, назначение: нежилое, наименование: КПП, количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 24,8 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135 строение 1, кадастровый номер: 23:07:1402000:1178; 3. Здание, назначение: нежилое, наименование: Насосная станция наружного пожаротушения (НСПТ), количество этажей: 1, в том числе подземных 0; общей площадью 79,7 кв.м., материал наружных стен: смешанные; расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской р-н, кадастровый номер: 23:07:1402000:1143; 4. Здание, назначение: нежилое, наименование: Склад, количество этажей: 2, в том числе подземных 0; общей площадью 19394,3 кв.м., материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Динской, сельское поселение Динское, станица Динская, территория Агро-Альянс, дом 2000/1135, кадастровый номер: 23:07:1402000:1177; 5. Земельный участок общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного
--	--



	использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1179; 6. Земельный участок общей площадью 2886 +/- 18,8 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1181; 7. Земельный участок общей площадью 3765 +/- 2 1,48 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, кадастровый номер: 23:07:1402000:1182. С учетом выполненных работ (улучшений) по земельному участку – вертикальной планировки участка, работ по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, дорог, площадок, благоустройства территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении № 1 Задания на оценку. Специальные допущения: - Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179, производится с учетом произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку); - Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных



	фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)). Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	16.06.2025 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет



	использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
--	--



	— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов
--	--

Передан через Диадок 30.04.2025 17:06 GMT+03:00
6b26d9e0-9be5-4492-b04e-e491e3764a86
Страница 6 из 34



	существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или
--	---



	иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	- Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:1179 производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку); - Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Скан-копия Отчета также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Право общей долевой собственности Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 8», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения) права: - Здания – долгосрочная аренда, доверительное управление; - Земельные участки (объекты № 5,6) – доверительное управление. - Земельный участок (объект № 7) – доверительное управление, частный сервитут с 12.10.2023 г. является постоянным, действует бессрочно.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки,	Право общей долевой собственности с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления



ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	20 (двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

- 1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 Договора.
- 1.8. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Современный 8»

_____/С. О. Найчук/
МП

_____/Д. А. Маматов/
МП



Приложение № 1
к Заданию на оценку № 2 от 30 апреля 2025 г.
к Договору № 428-О/110/2023 от «21» сентября 2023 г.
на оказание услуг по оценке имущества, составляющего
закрытый паевой инвестиционный фонд

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером
23:07:1402000:1179 общей площадью 46035 +/- 75,1 кв.м.

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Монтаж наружных сетей освещения			
Земляные работы			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,175
2	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,175
3	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов 1 класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 1 км (1 т груза)	306
4	ФЕРм08-02-142-01	Устройство постели при одном кабеле в траншее (100 м)	0,5
5	Цена договорная	Песок (м3)	567
6	ФЕРм08-02-143-01	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля (100 м)	0,5
7	Цена договорная	Кирпич глиняный непустотелый (шт)	80
8	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки песком (100 м3)	-3,92
9	Цена договорная	Песок (м3)	-412
Кабель			
10	ФЕРм08-02-231-05	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 110 мм (100 м)	0,5
11	Цена договорная	Труба гофрированная двустенная гибкая Ф110 (м)	50
12	ФЕРм08-02-231-01	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 50 мм (100 м)	1,46
13	Цена договорная	Труба гофрированная двустенная 50мм с протяжкой с муфтой красная (м)	146
14	ФЕРм08-02-409-09	Труба гофрированная ПВХ для защиты проводов и кабелей по установленным конструкциям, по стенам, колоннам, потолкам, основанию пола (100 м)	4,5
15	Цена договорная	Труба гофрированная d40 мм (м)	50
16	Цена договорная	Скоба двухлапковая металлическая оцинкованная СДЦ 48-50 (шт)	15
17	Цена договорная	Труба гофрированная ПНД 32 мм стойкая к УФ (м)	400
18	ФЕРм08-02-401-01	Кабель трех-пятижильный с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок (100 м)	8,41
19	Цена договорная	Кабель АВВБШв-1 5х10 мм2 (м)	146
20	Цена договорная	Кабель медный бронированный ВБШв 5х6 (м)	90
21	Цена договорная	Кабель АВВГнг(А)-5х10 мм2 (м)	515
22	Цена договорная	Кабель ВВГнг(А)-FRLS 3х4 мм2 (м)	90



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
23	Цена договорная	Стяжка кабельная стальная (шт)	300
24	ФЕРм08-03-545-01	Коробка (ящик) с зажимами для кабелей и проводов сечением до 6 мм ² , устанавливаемая на конструкции на стене или колонне, количество зажимов: до 10 (шт)	2
25	Цена договорная	Коробка распаячная пылевлагозащитная (шт)	2
26	Цена договорная	Клемма соединительная для установки в опору NTV-1 (шт)	2
27	ФЕРм08-03-575-01	Прибор или аппарат (шт)	10
28	Цена договорная	Кросс-модуль 3L+PEN IEK (шт)	10
29	ФЕРм08-02-165-04	Муфта концевая эпоксидная для 3-жильного кабеля напряжением: 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм ² (шт)	3
30	Цена договорная	Муфта концевая 4ПКТп(б)-1-150/240(Б) (шт)	2
31	Цена договорная	Муфта концевая 4ПКТп(б)-1-70/120(Б) (шт)	1
32	ФЕРм08-02-167-05	Муфта соединительная эпоксидная для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм ² (шт)	1
33	Цена договорная	Муфта соединительная 4ПСТ(б)-1-150/240(Б) (шт)	1
34	ФЕРм08-03-572-03	Блок управления шкафового исполнения или распределительный пункт (шкаф), устанавливаемый: на стене, высота и ширина до 600х600 мм (шт)	1
35	Цена договорная	Щит управления наружным освещением на 32А в корпусе ЩМП-2 (500х400х220) ЯУО9601-3574 (компл)	1
Освещение			
36	ФЕРм08-02-363-02	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2 (шт)	5
37	ФЕРм08-02-363-04	При встроеном в кронштейн ПРА добавлять к расценкам 08-02-363-01 и 08-02-363-02 (шт)	5
38	Цена договорная	Кронштейн двухрожковый для крепления консольных светильников, крепление в торец опоры, угол наклона 15°, разворот 90° h=1.5м L=1.5м 048мм; K2K-1,5-1,5-K110/48-0,048-(15-180)-ц Пересвет B00003175 (шт)	1
39	Цена договорная	Кронштейн двухрожковый для крепления консольных светильников, крепление в торец опоры, угол наклона 15°, разворот 90° h=1.5м L=1.5м 048мм; K2K-2,0-2,5-O180-0,057-(15-180)одник. Пересвет 00-003535 (шт)	4
40	ФЕР33-04-014-02	Установка светильников (шт)	10
41	Цена договорная	Светильник i-Lux 96 MD 14500-507-РК-Г30 IP67 Г5 (шт)	6
42	Цена договорная	Светильник R-lux 156 BK 25520-507-РК-Ш9 IP67 Г5 (шт)	4
43	Цена договорная	Комплект крепежа для ОГК/ОКК-8/9/10/ОПЗ ф/ОГКс-8/9 (болт М20х120 - 4шт; гайка М20 - 12шт; шайба Ф20 - 12шт; гровер С20 - 4шт) (шт)	10
44	Цена договорная	Доставка материала в ст. Динская (компл)	1
45	Цена договорная	Подготовка исполнительной документации (компл)	1
Итого по разделу 1 Монтаж наружных сетей освещения			
Раздел 2. Внутриплощадочные сети			
Земляные работы. Грунт			
46	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м ³ , группа грунтов: 2 (1000 м ³)	1,14
47	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м ³)	1,14



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
48	ФССЦп-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1995
49	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,216
Земляные работы. Песок			
50	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	11,38
51	Цена договорная	Песок (м3)	1548
Сети электроснабжения			
52	ФЕРм08-02-148-05	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 9 кг (100 м)	2,3
53	Цена договорная	Кабель ВБШвнг(А)-LS mc(N)-1 4x240 мм2 (м)	111
54	Цена договорная	Кабель ВБШвнг(А)-LS mc(N)-1 4x120 мм2 (м)	119
55	ФЕРм08-02-165-04	Муфта концевая эпоксидная для 3-жильного кабеля напряжением: 1 кВ, сечение одной жилы до 240 мм2 (шт)	12
56	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПКТ 150/240 (шт)	6
57	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПКТ 70/120 (шт)	3
58	Цена договорная	Муфта кабельная 4ПСТ6-1 70/120 (шт)	1
59	Цена договорная	Муфта концевая 1ПКВ(Н)Тпб-4х(150-240) Э (шт)	1
60	Цена договорная	Муфта концевая 1ПКВ(Н)Тпб-4х(70-120) НТК (шт)	1
61	ФЕРм08-03-494-01	За каждое присоединение флажковым (фигурным) кабельным наконечником добавлять к соответствующей расценке на присоединение машины к электрической сети, наконечник: медный сечением до 360 мм2 (100 шт)	0,16
62	Цена договорная	Наконечник медный лужёный ТМЛ 120-16-17 (шт)	16
63	Цена договорная	Подготовка исполнительной документации (компл)	1
64	Цена договорная	Лабораторные испытания (компл)	1
Гильзы			
65	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,01
66	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,059
67	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Канализация хозяйственно-бытовая К1			
Земляные работы. Грунт			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,498
2	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,498

Передан через Диадок 30.04.2025 17:06 GMT+03:00
6626d9e0-9be5-4492-b04a-e191e5764336
Страница 12 из 34



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
3	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	872
4	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,235
5	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	163
6	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,3
Земляные работы. Песок			
7	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1
8	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2- (1000 м3)	1
9	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1500
10	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	5,8
11	Цена договорная	Песок (м3)	79
12	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	6,77
13	Цена договорная	Песок (м3)	921
Колодцы			
14	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м3)	0,95
15	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	33
16	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	11
17	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	11
18	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	11
19	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м3, расход арматуры 5,66 кг (шт)	8
20	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	8
21	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	11
22	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	5
23	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	22
24	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	3,393
25	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,054
26	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,814
Трубы			
27	ФЕР23-01-020-02	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м)	2,985
28	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 230/200 (м)	298,5
29	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	50
30	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	50
Итого по разделу 1 Канализация хозяйственно-бытовая К1			
Раздел 2. Канализация ливневая К2			
Земляные работы. Грунт			



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
31	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,64
32	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,64
33	ФССЦнг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1120
34	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,2
35	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	209
36	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,304
Земляные работы. Песок			
37	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,321
38	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	1,321
39	ФССЦнг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	1982
40	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	5,9
41	Цена договорная	Песок (м3)	80
42	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	1,2
43	Цена договорная	Щебень (м3)	15
44	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	8,97
45	Цена договорная	Песок (м3)	1220
Колодцы			
46	ФЕР23-03-001-04	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев (10 м3)	1,65
47	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	54
48	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	18
49	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	18
50	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	7
51	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	7
52	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	4
53	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.3, бетон В15 (М200), объем 0,12 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	3



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
54	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия ППП15-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг (шт)	7
55	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	7
56	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м3, расход арматуры 5,66 кг (шт)	4
57	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	2
58	ФССЦ-05.1.01.09-0054	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.3, бетон В15 (М200), объем 0,08 м3, расход арматуры 1,96 кг (шт)	1
59	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	6
60	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	23
61	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	5
62	ФССЦ-05.1.01.08-0091	Крышка колодцев КЦП 1-7, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	5
63	ФССЦ-05.1.01.11-0001	Плита днища КЦД-7, бетон В15 (М200), объем 0,08 м3, расход арматуры 2,4 кг (шт)	4
64	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,72
65	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,012
66	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,173
67	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	1,125
68	Цена договорная	Соединительная деталь МС3 (шт)	21
69	Цена договорная	Соединительная деталь МС2 (шт)	18
70	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	54
71	Цена договорная	Соединительная деталь МС6 (шт)	132
Трубы			
72	ФЕР23-01-020-02	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м)	1,465
73	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 230/200 (м)	146,5
74	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	25
75	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	25



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
76	ФЕР23-01-020-05	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м)	1,57
77	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 460/400 (м)	157
78	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф400 мм (шт)	26
79	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф400 мм (шт)	26
Итого по разделу 2 Канализация ливневая К2			
Раздел 3. Канализация ливневая К2.1			
Земляные работы. Грунт			
80	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,215
81	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,215
82	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	376
83	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,118
84	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	70
85	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,145
Земляные работы. Песок			
86	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,359
87	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,359
88	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	539
89	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	2,6
90	Цена договорная	Песок (м3)	35
91	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	2,38
92	Цена договорная	Песок (м3)	324
Колодцы			
93	ФЕР23-03-001-04	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев (10 м3)	0,78
94	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	24
95	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	8
96	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	8



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
97	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	6
98	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.3, бетон В15 (М200), объем 0,12 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	1
99	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	6
100	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг (шт)	6
101	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	2
102	ФССЦ-05.1.01.09-0055	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	1
103	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	2
104	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	5
105	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	1
106	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,474
107	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,008
108	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,114
109	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,165
110	Цена договорная	Соединительная деталь МС1 (шт)	3
111	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	30
112	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,18
Гильза			
113	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,183
114	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф426х9х300 мм (шт)	1
115	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1
116	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф219х6х300 мм (шт)	1
Трубы			
117	ФЕР23-01-020-01	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м)	0,1



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
118	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 160/140 (м)	10
119	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф200 мм (шт)	1
120	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф200 мм (шт)	1
121	ФЕР23-01-020-04	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (100 м)	0,12
122	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 360/300 (м)	12
123	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф300 мм (шт)	1
124	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф300 мм (шт)	1
125	ФЕР23-01-020-05	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м)	0,33
126	ФЕР23-01-020-06	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм (100 м)	1,12
127	Цена договорная	Труба ПЭ двухслойная для наружной канализации POLYCORR SN8 DN/ID 574/500 (м)	112
128	Цена договорная	Муфта КОРСИС Ф500 мм (шт)	18
129	Цена договорная	Кольцо уплотнительное для трубы КОРСИС Ф500 мм (шт)	18
130	ФЕР22-01-021-08	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (км)	0,021
131	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф315 мм (м)	21,2
132	ФЕР22-01-021-06	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм (км)	0,011
133	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф200 мм (м)	5,6
134	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф215 мм (м)	5,6
Фасонные части			
135	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	1,2
136	Цена договорная	Отвод Ф315 мм 45 град. (шт)	8
137	Цена договорная	Отвод Ф200 мм 45 град. (шт)	2
138	Цена договорная	Отвод Ф125 мм 45 град. (шт)	2
Итого по разделу 3 Канализация ливневая К2.1			
Раздел 4. Противопожарный водопровод В2			
Земляные работы. Грунт			
139	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов:	1,628



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		2 (1000 м3)	
140	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	1,628
141	ФССЦит-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	2849
142	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,2
143	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	532
144	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,648
Земляные работы. Песок			
145	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2(1000 м3)	3,356
146	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,356
147	ФССЦит-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	5034
148	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	7,6
149	Цена договорная	Песок (м3)	103
150	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	5,64
151	Цена договорная	Щебень (м3)	71
152	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	23,2
153	Цена договорная	Песок (м3)	3155
Колодцы			
154	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м3)	1,1
155	ФССЦ-01.7.15.10-0067	Скобы ходовые (шт)	24
156	ФССЦ-07.5.01.02-0031	Лестница-стремянка (шт)	8
157	ФССЦ-08.1.02.06-0043	Люк чугунный тяжелый (шт)	8
158	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	6
159	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	6
160	ФССЦ-05.1.01.09-0063	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	7



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
161	ФССЦ-05.1.06.09-0003	Плиты перекрытия 1ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 м3, расход арматуры 32,21 кг (шт)	6
162	ФССЦ-05.1.06.09-0087	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	1
163	ФССЦ-05.1.01.09-0042	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	16
164	ФССЦ-05.1.01.09-0051	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	3
165	ФССЦ-05.1.01.11-0046	Плита днища ПН20, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг (шт)	1
166	ФССЦ-05.1.01.09-0073	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	2
167	ФССЦ-05.1.06.09-0004	Плиты перекрытия 1ПП20-1, бетон В15, объем 0,55 м3, расход арматуры 49,65 кг (шт)	1
168	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,1
169	ФССЦ-01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные (т)	0,018
170	ФССЦ-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,264
171	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,315
172	Цена договорная	Соединительная деталь МС3 (шт)	18
173	Цена договорная	Соединительная деталь МС4 (шт)	3
174	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	36
175	Цена договорная	Соединительная деталь МС8 (шт)	6
Трубы			
176	ФЕР22-01-021-07	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 280 мм (км)	0,026
177	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф250х14,8 мм (м)	26,2
178	ФЕР22-06-012-04	Устройство постоянных бетонных упоров на трубопроводе диаметром: 250 мм (км)	0,026
179	ФЕР25-12-019-22	Очистка водой полости трубопровода с пропуском поршней номинальным диаметром: 300 (км)	0,026
180	ФЕР22-06-001-07	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 250 мм (км)	0,026
181	ФЕР22-01-021-11	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (км)	0,622
182	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф450х26,7 мм (м)	628,2
183	ФЕР25-12-019-25	Очистка водой полости трубопровода с пропуском поршней номинальным диаметром: 500 (км)	0,622

Передан в архив: Дикомов 30.04.2025 17:05:00 GMT+03:00

6626d9e0-9b95-4492-b04a-cd91c5764a36

Страница 20 из 34



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
184	ФЕР22-06-001-11	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 450 мм (км)	0,622
185	ФЕР22-06-012-07	Устройство постоянных бетонных упоров на трубопроводе диаметром: 450; 500 мм (км)	0,622
186	Цена договорная	Опора под трубопровод из бетона М100 (400х400х60 мм) (шт)	9
Гильза			
187	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	1,07
188	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной электросварной Ф630х10 мм (шт)	7
189	ФЕР22-02-003-12	Нанесение весьма усиленной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стальные трубопроводы диаметром: 600 мм (км)	0,007
190	ФССП-01.2.03.03-0011	Мастика битумная гидроизоляционная (т)	0,131
191	ФЕР16-07-006-04	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 400 мм (шт)	7
Фасонные части			
192	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт)	0,3
193	Цена договорная	Тройник фланцевый Ф500х250 мм (шт)	1
194	Цена договорная	Тройник фланцевый Ф500х500 мм (шт)	2
195	ФЕР22-03-006-07	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 250 мм (шт)	1
196	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрезиненным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф250 мм (шт)	1
197	ФЕР22-03-006-11	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 500 мм (шт)	7
198	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрезиненным клином и невыдвижным шпинделем, PN1,6 МПа, Ф500 мм (шт)	7
199	ФЕР16-02-007-08	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 250 мм (соединение)	0,5
200	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф250 мм (шт)	1
201	ФЕР16-02-007-11	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 500 мм (соединение)	9
202	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф500 мм (шт)	18
203	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	2,9
204	Цена договорная	Втулка под фланец Ф500 мм (шт)	18
205	Цена договорная	Втулка под фланец Ф250 мм (шт)	4
206	Цена договорная	Втулка сварная ПЭ100 SDR17 Ф250 мм (шт)	2
207	Цена договорная	Отвод Ф250 мм (шт)	6
208	Цена договорная	Отвод сегментный ПЭ100 SDR17 Ф250 мм 90 град. (шт)	2



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
209	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 15 град. (шт)	1
210	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 30 град. (шт)	2
211	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 90 град. (шт)	3
212	Цена договорная	Отвод Ф450 мм 60 град. (шт)	2
213	ФЕР22-03-011-03	Установка: гидрантов пожарных (шт)	7
214	Цена договорная	Пожарный гидрант ПГ-750 подземный (шт)	4
215	Цена договорная	Пожарный гидрант ПГ-500 подземный (шт)	3
Итого по разделу 4 Противопожарный водопровод В2			
Раздел 5. Хозяйственно-питьевой водопровод В1			
Земляные работы. Грунт			
216	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,079
217	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,079
218	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	138
219	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,1795
220	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	26
221	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,075
Земляные работы. Песок			
222	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	0,123
223	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	0,123
224	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	185
225	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	0,8
226	Цена договорная	Песок (м3)	11
227	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	0,82
228	Цена договорная	Песок (м3)	112
Трубы			
229	ФЕР22-01-021-01	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 50 мм (км)	0,075
230	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф32х2,0 мм (м)	75,5
231	ФЕР22-06-001-01	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм (км)	0,075



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
232	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км)	0,072
233	ФССЦ-24.3.03.13-0044	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 75 мм, толщина стенки 4,5 мм (м)	50,4
234	ФССЦ-24.3.03.13-0046	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм (м)	22,176
235	ФЕР22-06-001-02	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 75-80 мм (км)	0,05
236	ФЕР22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км)	0,022
Гильзы			
237	ФЕР46-03-010-03	Пробивка в бетонных стенах и полах толщиной 100 мм отверстий площадью: свыше 100 см2 до 500 см2 (100 отверстий)	0,01
238	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,059
239	Цена договорная	Гильзы из трубы стальной Ф273х9х300 мм (шт)	1
Фасонные части			
240	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	1
241	Цена договорная	Отвод Ф75 мм 90 град. (шт)	2
242	Цена договорная	Отвод Ф110 мм 90 град. (шт)	4
243	Цена договорная	Втулка под фланец Ф110 мм (шт)	2
244	Цена договорная	Электромuftа Ф110 мм (шт)	2
245	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт)	0,2
246	Цена договорная	Тройник литой Ф110х110 мм (шт)	1
247	Цена договорная	Тройник переходной Ф110х75х110 мм (шт)	1
248	ФЕР22-03-006-03	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм (шт)	1
249	Цена договорная	Задвижка чугунная с обрезиненным клином и неведвжимым шпинделем, PN1,6 МПа, Ф110 мм (шт)	1
250	ФЕР16-02-007-04	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм (соединение)	1
251	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф100 мм (шт)	2
252	ФЕР16-02-007-03	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 80 мм (соединение)	0,5
253	Цена договорная	Фланец стальной свободный, Ф75 мм (шт)	1
Итого по разделу 5 Хозяйственно-питьевой водопровод В1			
Раздел 6. КНС, КОС, ЛОС			
Земляные работы. Разработка котлована			



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
254	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2(1000 м3)	2,561
255	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	2,561
256	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	4482
257	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,028
258	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	1800
Колодцы водоотлива			
259	ФЕР22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых (10 м3)	0,22
260	ФССЦ-05.1.01.11-0044	Плита днища ПН10, бетон В15 (М200), объем 0,18 м3, расход арматуры 15,14 кг (шт)	1
261	ФССЦ-05.1.01.09-0056	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (М200), объем 0,24 м3, расход арматуры 5,66 кг (шт)	2
262	ФССЦ-05.1.01.11-0045	Плита днища ПН15, бетон В15 (М200), объем 0,38 м3, расход арматуры 33,13 кг (шт)	1
263	ФССЦ-05.1.01.09-0065	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	3
264	ФЕР06-16-006-11	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг (т)	0,06
265	Цена договорная	Соединительная деталь МС7 (шт)	12
Устройство подпорных вертикальных стен из сборного ЖБ			
266	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	1,29
267	Цена договорная	Плиты ПДН V (шт)	3
268	Цена договорная	Труба Ø108х6 мм (м)	35
Стабилизация грунта инертным материалом			
269	ФЕР27-04-001-04	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м3)	0,525
270	Цена договорная	Щебень 70÷120, булыга (м3)	75,6
Земляные работы. Засыпка котлована песком			
271	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	2,421
272	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	2,421
273	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	3632
274	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	24,21
275	Цена договорная	Песок (м3)	3293
ЛОС			



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
276	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,101
277	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	10,28
278	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,25
279	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	25,38
280	Цена договорная	Арматура Ø10 А500С (тн)	1,483
281	Цена договорная	Арматура Ø16 А500С (тн)	0,069
282	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,134
283	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	288,1
284	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	0,15
285	Цена договорная	Песок (м3)	20
286	ФЕРм37-01-001-08	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т (шт)	1
287	Цена договорная	Модульная установка локальных очистных сооружений ливневых стоков КСС+ЛОС 100 (шт)	1
288	ФЕРм37-01-001-05	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т (шт)	1
289	Цена договорная	Установка очистки бытовых сточных вод (шт)	1
290	Цена договорная	Ремень стяжной (шт)	12
КНС на сети К1			
291	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,014
292	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	1,42
293	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,037
294	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	3,72
295	Цена договорная	Арматура Ø10 А500С (тн)	0,241
296	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,1711
297	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	46,31
298	ФЕРм37-01-001-10	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 8 т (шт)	1
299	Цена договорная	Канализационная насосная станция КСС-КНС-3200-6400 (шт)	1
300	ФЕР46-08-012-03	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 12 мм (100 шт)	0,2



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
301	Цена договорная	Установка анкеров M12x145 HILTI (шт)	20
КНС на сети К2			
302	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,038
303	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	3,86
304	ФЕР06-01-001-16	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3)	0,096
305	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	9,77
306	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	0,575
307	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,3218
308	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	202,58
309	ФЕРм37-01-001-08	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т (шт)	1
310	Цена договорная	Канализационная насосная станция КСС-КНС-1600-4300 (шт)	1
311	ФЕР46-08-012-05	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 20 мм и более (100 шт)	0,09
312	Цена договорная	Установка анкеров M20x260 HILTI (шт)	9
313	ФЕР46-08-012-04	Установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм, диаметр анкера: 16 мм (100 шт)	0,12
314	Цена договорная	Установка анкеров M16x150 HILTI (шт)	12
Итого по разделу 6 КНС, КОС, ЛОС			
Раздел 7. Обустройство скважин			
Бурение скважин			
315	ФЕР04-01-010-02	Роторное бурение скважин с обратной промывкой станками с дизельным двигателем с применением эрлифта глубиной бурения до 50 м в грунтах группы: 2 (100 м)	0,3
316	ФЕР04-02-002-02	Крепление скважины при роторном бурении трубами со сварным соединением, глубина скважины: до 50 м, группа грунтов по устойчивости 2 (10 м)	3
317	Цена договорная	Труба обсадная НПВХ Ф125 мм (шт)	11
318	ФЕР04-04-002-01	Установка фильтров впитай на бурильных трубах: при роторном бурении при глубине до 500 м (10 м)	3
319	Цена договорная	Фильтр из НПВХ Ф125 мм (шт)	1
320	ФЕР04-04-004-01	Откачка воды из скважины эрлифтом при роторном бурении с компрессором, работающим: от двигателя внутреннего сгорания, при глубине скважины до 300 м (сутки откачки)	1
321	Цена договорная	Насос водоток 1,2-32 (шт)	1



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
322	Цена договорная	Арматура (компл)	1
323	Цена договорная	Доставка материала (компл)	1
Обустройство скважин			
324	ФЕРм07-04-030-05	Насос артезианский с погружным электродвигателем, марки: 1ЭЦВ6-10-110 (шт)	2
325	Цена договорная	Насос ЭЦВ4-10-110 (шт)	2
326	ФЕРм08-02-401-01	Кабель трех-пятижильный сечением жилы до 16 мм2 с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок (100 м)	7,2
327	Цена договорная	Кабель ВПП 4 мм (м)	720
328	ФЕР16-04-002-04	Прокладка трубопроводов водоснабжения из напорных полиэтиленовых труб наружным диаметром: 40 мм (100 м)	0,6
329	Цена договорная	Труба Ф40 мм (м)	60
330	Цена договорная	Фиксатор нижний/верхний (шт)	4
331	ФЕРм08-02-394-01	Линия тросовая (100 м)	2
332	Цена договорная	Трос нержавеющий 4 мм (м)	200
333	ФЕР04-05-002-01	Устройство: оголовка (шт)	2
334	Цена договорная	Оголовок (шт)	2
335	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,2
336	Цена договорная	Термомуфта (шт)	2
337	ФЕРм08-03-572-03	Блок управления шкафного исполнения или распределительный пункт (шкаф), устанавливаемый: на стене, высота и ширина до 600х600 мм (шт)	1
338	Цена договорная	Комплект автоматики (шт)	1
Разрешительная документация			
339	Цена договорная	Оформление паспортов скважин (компл)	1
340	Цена договорная	Лицензия на право пользования недрами для добычи подземных вод. Проект зон санитарной охраны (компл)	1

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Раздел 1. Тепловая сеть			
Тепловые сети			
1	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)	3
2	Цена договорная	Песок (м3)	

Передан через Диадок 30.04.2025 17:06 GMT+0300
6626d9e0-91e5-4492-b04b-c491e5764a36
Страница 27 из 34



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
3	ФЕР24-01-046-04	Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,3
4	Цена договорная	Опора неподвижная щитовая Ду100мм (шт)	1
5	Цена договорная	Изолированный элемент заводского изготовления для неподвижных опор Ду100 (шт)	2
6	ФЕР24-01-020-04	Бесканальная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 100 мм (км)	0,1
7	Цена договорная	Труба предизолированная в ППУ-ПЭ Ду100 (м)	100
8	ФЕР24-01-043-04	Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,4
9	Цена договорная	Отвод под 90° предизолированный в ППУ-ПЭ Ду100 (шт)	2
10	Цена договорная	Отвод под 110° предизолированный в ППУ-ПЭ Ду100 (шт)	2
11	ФЕР24-01-050-04	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 108 мм (100 стыков)	0,3
12	Цена договорная	Манжеты стенового ввода для трубопровода Ду100 (шт)	4
13	Цена договорная	Изоляция стыков трубопроводов Ду100 (шт)	26
14	ФЕР24-01-048-04	Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (10 шт)	0,2
15	Цена договорная	Концевой элемент Ду100 (шт)	2
16	ФЕР24-01-053-04	Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм (100 м)	1
17	ФЕР25-05-035-01	Контроль качества сварных соединений труб (стык)	30
18	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км)	0,04
19	Цена договорная	Труба ПЭ100 SDR17 Ф110х6,6 (м)	40
20	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,6
21	Цена договорная	Отвод 90 ПЭ100 SDR17 – Ф100мм (шт)	2
22	Цена договорная	Электромурфта ф100 (шт)	4
23	ФЕР16-07-006-01	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 100 мм (шт)	2
Система ОДК			
24	ФЕРм11-02-001-01	Прибор, устанавливаемый на резьбовых соединениях, масса: до 1,5 кг (шт)	2
25	Цена договорная	Терминал концевой КТ-11 (шт)	2
26	Цена договорная	Переносной детектор повреждений «Пиккон» (шт)	1
27	Цена договорная	Контрольно-монтажный тестер «Robin KMP 3050 DL» (шт)	1



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
28	Цена договорная	Комплект удлинения 3-х жильного кабеля КУК-3 (шт)	4
Тепловая камера			
29	ФЕР16-05-001-03	Установка вентилей, задвижек, затворов, клапанов обратных, кранов проходных на трубопроводах из стальных труб диаметром: до 100 мм (шт)	2
30	Цена договорная	Кран шаровый фланцевый Ду100 (шт)	2
31	Цена договорная	Фланец стальной с МК ф108 (шт)	4
32	ФЕР24-01-033-02	Установка вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром: 32 мм (шт)	6
33	Цена договорная	Кран шаровый Ду32 (шт)	4
34	Цена договорная	Клапан захлопка (шт)	1
35	Цена договорная	Клапан обратный Ду32 (шт)	1
36	ФЕР16-02-005-01	Прокладка трубопроводов отопления и водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром: до 40 мм (100 м)	0,1
37	Цена договорная	Труба стальная электросварная Ф32х3,2 (м)	10
38	ФЕР16-02-005-05	Прокладка трубопроводов отопления и водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром: 100 мм (100 м)	0,1
39	Цена договорная	Труба стальная электросварная Ф108х4,0 (м)	10
40	ФЕР26-01-018-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей пластинами (плитами) из вспененного каучука, вспененного полиэтилена (10 м2)	1,5
41	Цена договорная	Тепловая изоляция рулонная толщиной 25мм (м2)	15
42	ФЕР22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)	0,8
43	Цена договорная	Отвод под 90° Ф108х4,0 (шт)	8
44	Цена договорная	Крепежный и мелкомонтажный материал (компл)	1
Итого по разделу 1 Тепловая сеть			
Раздел 2. ЖБ лотки			
Земляные работы. Грунт			
45	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	3,85
46	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,85
47	ФССЦиг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	6738
48	ФЕР01-02-057-02	Доработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	0,196
49	ФЕР29-04-013-01	Насос местного или промежуточного водоотлива (смена)	1259
50	ФЕРр66-46-2	Крепление траншей с помощью инвентарных блоков (100 м)	0,1
Земляные работы. Песок			



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
51	ФЕР01-01-014-14	Разработка песка с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	3,486
52	ФЕР01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3)	3,486
53	ФССЦг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	5229
54	ФЕР06-07-003-01	Устройство засыпки: песком (100 м3)	34,86
55	Цена договорная	Песок (м3)	4741
56	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	1,183
57	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	237
58	ФЕР07-06-001-01	Устройство непроездных каналов: одноячейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту (100 м3)	0,0495
59	Цена договорная	ЖБ лоток (шт)	11
60	ФЕР07-06-002-03	Устройство неподвижных щитовых опор: из монолитного железобетона (100 м3)	0,005
61	Счёт	Бетон В25 (м3)	0,5
62	ФЕР07-06-002-07	Устройство плит перекрытий каналов площадью: до 5 м2 (100 шт)	0,11
63	Счёт	ЖБ плиты покрытия лотка (шт)	11
Итого по разделу 2 ЖБ лотки			
Раздел 3. Камера УТ1			
64	ФЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м3)	0,035
65	Цена договорная	Бетон В7,5 (м3)	3,55
66	ФЕР06-13-001-05	Устройство железобетонных конструкций отстойников, резервуаров и прочих сооружений при днищах бункерного типа (100 м3)	0,283
67	Цена договорная	Бетон В30 W10 (м3)	28,72
68	Цена договорная	Арматура Ø6 A240 (тн)	0,05
69	Цена договорная	Арматура Ø10 A500C (тн)	2,38
70	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)	0,998
71	Цена договорная	Мастика битумная (кг)	99,8

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
---------	-----------------------------------	--	------------

Раздел 1. Земляные работы

Передан через Диадок 30.04.2025 17:06 GMT+03:00
662b09e0-90e5-4492-b04a-e491ce764336
Страница 30 из 34



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
Разработка			
1	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	22,864
2	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	40012
Устройство насыпи из грунта			
3	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	8,646
4	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	15131
5	ФЕР01-01-033-01	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1 (1000 м3)	8,646
6	ФЕР01-01-033-07	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-01 (до 20 м, +15 м) (1000 м3)	8,646
Устройство насыпи из песка			
7	ФЕР01-01-014-14	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,15 м3, группа грунтов: 2 (1000 м3)	1,438
8	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км (1 т груза)	2517
9	ФЕР01-01-033-01	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1 (1000 м3)	1,438
10	ФЕР01-01-033-07	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-01 (до 20 м, +15 м) (1000 м3)	1,438
11	Цена договорная	Песок (м3)	1898
Устройство основания из ГПС			
12	ФЕР27-04-001-02	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы (100 м3)	127,8
13	Цена договорная	ГПС (м3)	19937
Итого по разделу 1 Земляные работы			
Раздел 2. А/б покрытия			
14	ФЕР01-01-109-01	Планировка площадей (1000 м2)	6,505
15	ФЕР01-02-007-02	Уплотнение грунта оснований катками дорожными самоходными импортного производства, 8 т (100 м2)	65,05
16	ФЕР27-04-007-02	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке камешных материалов с пределом прочности на сжатие до 68,6 МПа (700 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных (1000 м2)	6,505
17	Цена договорная	ГПС (м3)	1327
18	ФЕР27-06-026-01	Розлив вяжущих материалов (т)	11,424
19	ФССЦ-01.2.01.01-0001	Битумы нефтяные дорожные жидкие МГ, СГ (т)	11,767



№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
20	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м2)	6,505
21	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (до 7 см, +3 см) (1000 м2)	6,505
22	ФССЦ-04.2.01.01-0042	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка П (т)	1053,81
23	ФЕР27-06-026-01	Розлив вяжущих материалов (т)	11,424
24	ФССЦ-01.2.01.01-0001	Битумы нефтяные дорожные жидкие МГ, СГ (т)	11,767
25	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м2)	6,505
26	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (до 5 см, +1 см) (1000 м2)	6,505
27	ФССЦ-04.2.01.01-0042	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка П (т)	787,105
Дорожная разметка			
28	ФЕР27-09-016-01	Разметка проезжей части краской сплошной линией шириной: 0,1 м (км)	0,365
29	Цена договорная	Краска для дорожной разметки АК-511 (кг)	26,1
30	ФЕР27-09-034-11	Нанесение горизонтальной дорожной разметки аппликатором на поверхность существующего покрытия вручную, штучными формами (м2)	220
31	Цена договорная	Краска для дорожной разметки АК-511 (кг)	176
Бордюры			
32	ФЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м)	2,1
33	05.2.03.03-0032	Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400), объем 0,043 м3 (шт)	210
Итого по разделу 2 А/б покрытия			
Раздел 3. Ограждение территории			
34	ФЕР01-02-031-02	Бурение ям глубиной до 2 м бурильно-крановыми машинами: на тракторе, группа грунтов 2 (100 шт)	2,03
35	ФЕР09-08-001-01	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание (100 шт)	2,03
36	ФССЦ-04.1.02.05-0009	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350) (м3)	12,9
37	Цена договорная	Столб 3D PALISAD 3000x60x40-2430 (в бетон) (шт)	203
38	ФЕР09-08-002-06	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой более 2 м (10 шт)	20,2
39	ФССЦ-08.1.06.02-0081	Панель 3D PALISAD 2430x3000 Ф4 мм 200x55 мм (шт)	202
40	Цена договорная	Набор крепежа 3D PALISAD (шт)	1015
41	Цена договорная	Комплект из 2-х оснований для столба 3D PALISAD (шт)	46

Передан через Диадок: 30.04.2025 17:06 GMT+03:00

6626d9e0-9b95-4492-b04e-e191c3764a86

Страница 32 из 34



ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

_____/С. О. Найчук/
МП

ЗАКАЗЧИК:

ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Современный 8»

_____/Д. А. Маматов/
МП



Идентификатор документа 6626d9e0-9be5-4492-b04e-c491c5764a36

Д

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Маматов Дмитрий Александрович Доверитель: Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости"	 76a56021-a687-48a1-b101-184955475775 с 24.09.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку с предупреждениями	040119E300BFB1558B4F0B95156CE04DE4 с 01.08.2024 16:36 по 01.08.2025 16:36 GMT+03:00	30.04.2025 17:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙНУК СЕРГЕЙ СЛЕГОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02CEA769001BB258A048756E3358AF2F8B с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	30.04.2025 17:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_414_ga_promnaznacheniya_3605992051

www.avito.ru Участок 4,14 га (промназначения) на продажу в Краснодаре | Продажа земельных участков в Краснодаре | Ави

Обзор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении то Практические ас

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кataloги #яПомогаю Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 4,14 га (промназначения)

35 000 000 ₽
84 541 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 424-80-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Максим Евгеньевич
Частное лицо
На Авито с сентября 2021
Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 414 сот.

www.avito.ru Участок 4,14 га (промназначения) на продажу в Краснодаре | Продажа земельных участков в Краснодаре | Ави
Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то | Практические ас

Площадь: 414 сот.

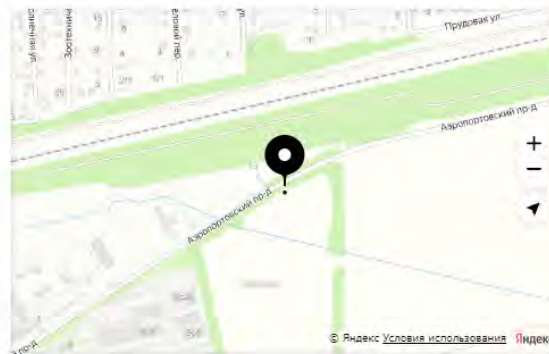
35 000 000 Р

84 541 Р за сотку

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, Аэропортовский пр.
р-н Карасунский

Скрыть карту ^



8 958 424-80-80

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим Евгеньевич

Частное лицо

На Авито с сентября 2021

Документы проверены



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Участок для размещения складов, складских площадок. Адрес: проезд Аэропортовский, 20. Фасад 130 м. на утвержденный ППТ и ПМТ "Автодорога от трассы М-4 Дон к Новому международному терминалу Аэропорта Краснодар. Участок угловой. Сотка 350 т.р. Цена указана за 1 гектар. Возможно аренда.

№ 3605992051 · 2 мая в 14:45 · 1987 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

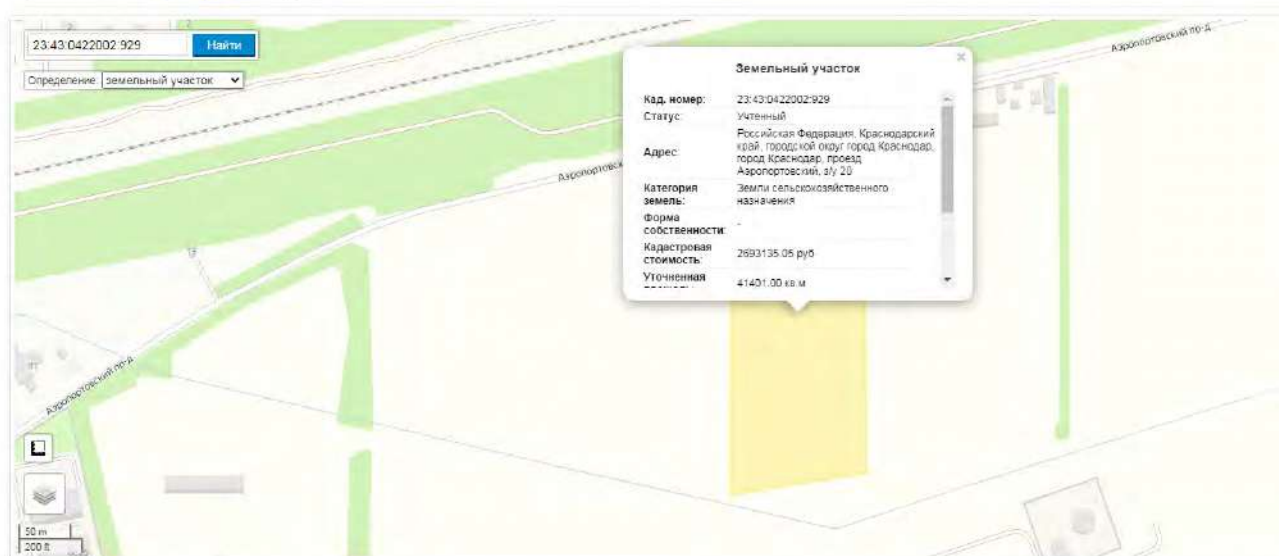
ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Публичная кадастровая карта

Расчет земельного налога

Главная · Публичная кадастровая карта

Публичная кадастровая карта



Кадастровые карты Российской Федерации

https://www.avito.ru/novotitarovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_4196929121?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Новотитаровской | Продажа земельных участков в Новотитаровской

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то | Практические аспекты

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яПомогаю

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 100 сот. (промназначения)

70 000 000 ₽

700 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 425-40-77

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания

Агентство

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Краснодарский край, Динской р-н, Новотитаровское сельское поселение

Скрыть карту ^

www.avito.ru Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Новотитаровской | Продажа земельных участков в Новотитаровской

Обзор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении то Практические ас

Краснодарский край, Динской р-н. Новотитаровское сельское поселение

Скрыть карту ^

70 000 000 ₽
700 000 ₽ за сотку

8 958 425-40-77

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Управляющая компания
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок для коммерческого использования (склады, производство и т.д.) в станице Новотитаровская. Правильная форма. Фасад 70 метров, глубина 150 метров. Угловой. Фасад участка выходит на проезжую часть, асфальт. Отличная транспортная развязка, 20 км от Краснодара, недалеко от Дальнего западного обхода Краснодара. Вблизи располагаются производственные предприятия.

№ 4196929121 · 20 апреля в 14:37 · 326 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться



Публичная кадастровая карта Расчет земельного налога

Главная Публичная кадастровая карта

Публичная кадастровая карта

23:07:0203000.1437 Найти

Определение: земельный участок

Земельный участок

Кад. номер	23:07:0203000.1437
Статус	Учтенный
Адрес	Краснодарский край, р-н. Динской, ст-ца Новотитаровская
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1584600 руб
Уточненная площадь	10000.00 кв.м
Разрешенное использование	для размещения объектов складского назначения

50 м 200 м

https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2055826150

krasnodar.domclick.ru Купить земельный участок, 1300 сот. по адресу Краснодар, улица Демуса, 23 за 530 000 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная сделка с

о практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то | Практическая ас

Сколько стоит ваша квартира?

Узнайте в разделе Моя недвижимость



Реклама

X

Москва

Партнерам

Q

+

♥

+

Разместить объявление

Войти или зарегистрироваться

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал

14

Риелторы

самолет



Земельный участок, 1300 сот.

530 000 000 Р

407 692 Р/сот.

Хочу скидку

Софья Каян-Коммерция
37 объявлений
На Домклик 1 год 10 мес.

КАЯН

+7 918 771-07-90

Перейти в чат

Связаться

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

-23% на квартиры
с ключами в этом году

Реклама

krasnodar.domclick.ru Купить земельный участок, 1300 сот. по адресу Краснодар, улица Демуса, 23 за 530 000 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная сделка с нед

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ

О проведении то | Практические ас

1300 сот.

Свободная продажа

Коммуникации

Электричество

Газ

Водоснабжение

Канализация

Свернуть

Описание

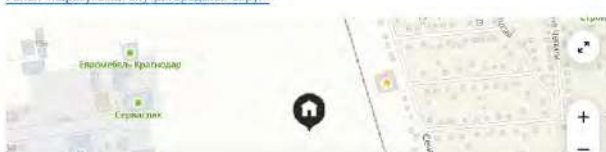
Продается участок земли общей площадью 12,9971 гектара в населенном пункте.
Разделен на два участка:
1) Площадь 10,64 га
Вид разрешенного использования: пищевая промышленность
2) Площадь 2,50 га
Вид разрешенного использования: производственная деятельность, связь, склады
Заведено 100 кВт, коммуникации на участке, централизованные
Оба участка находятся в собственности, рядом есть ЖД ветка
По соседству строится большой складской комплекс
Остались вопросы? Звоните! Пишите!
55763953 Скрыть

Обновлено сегодня 80 0

Расположение

Краснодар, улица Демуса, 23

Район «Красунский внутригородской округ»



Земельный участок, 1300 сот.

530 000 000 Р

407 692 Р/сот.

Хочу скидку

Софья Каян-Коммерция
37 объявлений
На Домклик 1 год 10 мес.

КАЯН

+7 918 771-07-90

Перейти в чат

Связаться

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально?

Торг уместен?

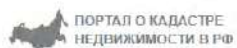
Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

-23% на квартиры
с ключами в этом году

самолет

Реклама



ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Публичная кадастровая карта

Расчет земельного налога

Главная Публичная кадастровая карта

Публичная кадастровая карта

23:43 0413003:593

Спецификация: земельный участок

Земельный участок

Кад. номер:	23:43:0413003:593
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ города Краснодара, город Краснодар, ул. им. Демуса М.Н., зу 27
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная
Кадастровая стоимость:	144118534.2 руб
Уточненная стоимость:	129970 кв.м

<https://zem.mirkvartir.ru/336505142/>

zem.mirkvartir.ru Продажа земли коммерческого назначения 4 м² в станице Новомышастовская - МИР КВАРТИР, объявление 336505142

ооо практика | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то | Практические ас

ПРОДАЖА | АРЕНДА | НОВОСТРОЙКИ | ЦЕНЫ | ЖУРНАЛ | МЕРОПРИЯТИЯ | ГРАНЕЛЬ

Краснодарский край | Краснодарский р-н | ст-ца Новомышастовская | Выберите улицу

Продаю коммерческую землю

размещено 15.01.25 в 13:14, обновлено 16.01.25 в 03:00 5

№ 336-505-142



162 000 000 ₽ 40 500 000 м²

Следить за ценой

Планировка

21184798

Актуально недвижимости
3 объявления

+7 918 240-67-32

domclick.ru

Дом 66.5 кв. м,
Челябинск,
Пионерская, 6
5 800 000 ₽

Выгодные условия по ипотеке
Свежая

Узнать больше

Ак Барс

zem.mirkvartir.ru Продажа земли коммерческого назначения 4 м² в станице Новомышастовская - МИР КВАРТИР, объявление 336505142

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то | Практические ас

Продаю коммерческую землю

размещено 15.01.25 в 13:14, обновлено 16.01.25 в 03:00 5

162 000 000 ₽ 40 500 000 м²

Следить за ценой

9500 000 ₽ Узнать больше

3292318

Рассчитаем проект
каркасного павильона
за 10 мин!

цирквое шоу
Западного Ярославля,
от 1000 ₽

на оз. Еловое

Узнать больше

162 000 000 ₽

стоимость

Краснодарский край, Краснодарский р-н, ст-ца Новомышастовская

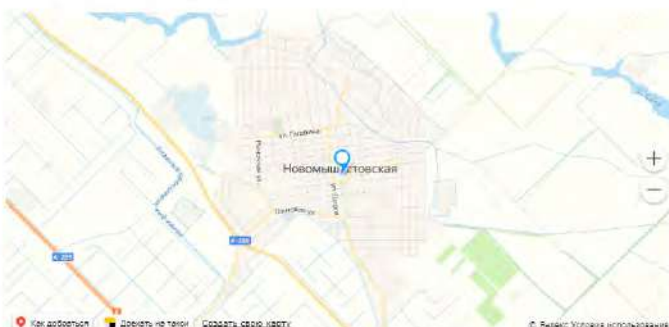
Земельный участок пром назначения вблизи трассы Темрюк-Краснодар-Кропоткин, так же рядом будет проходить новая трасса на Крым. Фасад на асфальтированную улицу 262.5м. Все коммуникации рядом. От Дальний Западный обход 5 км. Кад номер 2313:0901285:405

Связаться с продавцом

21184798

Актуально недвижимости
3 объявления

Позвонить



Как добраться | Добавить на карту | Создать маршрут

© Яндекс. Улицы использованы

Переводите физлицам:
до 2 млн ₽
без комиссии

Ак Барс Банк

Открыть
расчётный счёт
для ООО и ИП за 0 ₽



ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Публичная кадастровая карта

Расчет земельного налога

Главная Публичная кадастровая карта

Публичная кадастровая карта



Предложения по продаже складской недвижимости

https://krasnodar.allestate.pro/kupit-sklad/id_122334

krasnodar.allestate.pro Продаётся складское помещение, 7280 м², 1 из 1 этажей. Краснодар. Цена 786 240 000 Р. Объявление 122334 | АЛЛЕ недвижимость

ю практики | ОБ УТВЕРЖДЕН | О проведении то | Практические ас

Сервис интеллектуального подбора недвижимости АЛЛЕ

- Устали просматривать сотни объявлений - сервис сделает это за вас в 4 клика
- Просто Отметьте нужные параметры и получите подборку прямо в WhatsApp

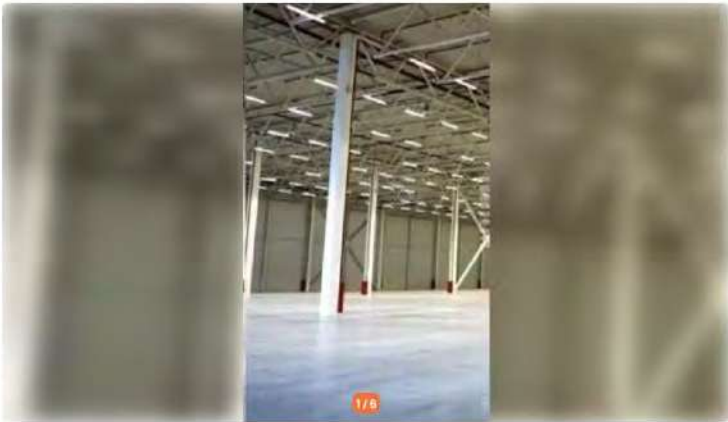
Подобрать

Купить Снять Оценить Обменять Новостройки Новости Войти + Объявления

Краснодар

Купить складское помещение, 7280 м², 1 из 1 этажей

Краснодар, Ростовское ш., 14/11






Krasnodar | allestate.ru | Продаётся складское помещение, 7280 м², 1 из 1 этажей. Краснодар. Цена 786 240 000 ₽. Объявление 122334 | АЛЛЕ недвижимость

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то: | Практические ас:

Общая площадь: **7280 м²** | Этаж: **1**

786 240 000 ₽
108 000 ₽ / м²

Агент

Звонить

Посетить

Об объекте | **О здании**

Описание

Лот: 16092. Предлагается площадь в складском комплексе "Северост", здание класса А.

Расположение

Объект находится в городе Краснодар, на Ростовском шоссе, в центре города.

Описание

Складской комплекс занимает площадь 1,4 Га, общая площадь всех строений составляет 7 280 м². При строительстве использованы инновационные материалы и технологии на уровне международных стандартов. Используются выравнивающие площадки и уплотнительные контуры, установлены ворота с въездным пандусом в каждом отсеке, имеется кросс-докинг. Есть возможность использовать как складскую площадь и мезонин, так и офисные пространства с качественной отделкой, полностью оборудованных для комфортной и эффективной работы персонала.

Техническое оснащение

Каждое здание комплекса оборудовано системами коммуникаций: водоснабжение, ливневая и центральная канализация, электроснабжение, газоснабжение. Все системы работают благодаря подключению к городским сетям. Складские помещения оборудованы вентиляционными системами, в офисных пространствах имеется кондиционирование, установлены sprinklerная пожарная система и охранная сигнализация. Арендаторам предоставляются все современные телекоммуникационные услуги, техобслуживание и уборку осуществляет управляющая организация.

Инфраструктура и безопасность

Вся территория комплекса огорожена и имеет асфальто-бетонное покрытие, установлен КПП, имеется централизованная система безопасности и видеонаблюдение. Имеются автомобильные парковки, готовые принять не только легковой транспорт, но и габаритные авто.

Звонить сейчас

Расположение

Краснодар, Ростовское ш., 14/11



https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_3970895626

www.avito.ru

Склад, 3600 м² в Краснодаре | Продажа коммерческой недвижимости в Краснодаре | Авито (397089562

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то | Практические ас

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад, 3600 м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

300 000 000 ₽ ✓

83 333 ₽ за м²

📅 История цены

8 934 340-79-18

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 3600 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 12 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 70 кВт

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

www.avito.ru Склад, 3600 м² в Краснодаре | Продажа коммерческой недвижимости в Краснодаре | Авито (39708)

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении торгов | Практические аспекты

Расположение

Краснодарский край, муниципальное образование
Краснодар, пос. Дружелюбный, Железнодорожная ул., 2
р-н Прикубанский

Скрыть карту ^

300 000 000 Р ✓
83 333 Р за м²
История цены

8 934 340-79-18

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



© Яндекс Условия использования Яндекс

Описание

Продаю новый складской комплекс 3600 кв.м. А-класса.

- ввод в эксплуатацию 2021 г.
- высота потолков 12 метров.
- свободная планировка, шаг колонн 12х20 м.
- бетонный пол с антипылевым покрытием с нагрузкой 8 тонн/м2.
- пандус 1,2 м, погрузка-разгрузка докового типа в количестве 4 шт, оснащенные уравнительными платформами и докшелтерами.
- спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация.
- асфальтированный подъезд на территорию комплекса.
- бетонная парковка для легкового и грузового транспорта общей площадью 2300 кв.м.
- индивидуальное КПП, огороженная территория по периметру забором.
- складской комплекс расположен на земельном участке площадью 1 га.
- электроснабжение, водоснабжение

расположен в г. Краснодар, трасса М-4 Дон

www.avito.ru Склад, 3600 м² в Краснодаре | Продажа коммерческой недвижимости в Краснодаре | Авито (3970)

Зор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении то Практические ас
- ввод в эксплуатацию 2021 г.

- высота потолков 12 метров.
- свободная планировка, шаг колонн 12x20 м.
- бетонный пол с антипылевым покрытием с нагрузкой 8 тонн/м2.
- пандус 1,2 м, погрузка-разгрузка докового типа в количестве 4 шт, оснащенные уравнительными платформами и докшеллерами.
- спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация.
- асфальтированный подъезд на территорию комплекса.
- бетонная парковка для легкового и грузового транспорта общей площадью 2300 кв. м.
- индивидуальное КПП, огороженная территория по периметру забором.
- складской комплекс расположен на земельном участке площадью 1 га.
- электроснабжение, водоснабжение

расположен в г. Краснодар, трасса М-4 Дон
ФОТОГРАФИИ ИЗМЕНЕНЫ, НО СООТВЕТСТВУЮТ ОБЪЕКТУ!
Окупаемость -10 лет.

300 000 000 ₽ ▾
83 333 ₽ за м²
История цены

8 934 340-79-18

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Класс здания: А

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 50

№ 3970895626 · 28 мая в 17:51 · 1889 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_warehouse_2059623740?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

krasnodar.domclick.ru Купить склад, 18000 м² по адресу Краснодар, Фестивальный м-н, Сквер "Видный", 1 этаж за 1 400 000 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная с

эр практики: ОБ УТВЕРЖДЕНИИ проведения то: Практические ас:

страница была перезагружена OK x

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Москва Партнерам Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 11 Риелторы **самолет**



Склад, 18000 м², 1/1 этаж
1 400 000 000 ₽
77 777 ₽/м² Хочу скидку

Сергей Санников
19 объявлений
На Домклик 7 лет 2 мес.

Мореон Инвест

+7 924 953-47-60

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Квартиры от 3,6 млн ₽

Краснодар, Фестивальный м-н, Сквер "Видный"

Основные характеристики

Площадь 18000 м²	Этаж 1	Этажей в здании 1
Тип здания Отдельное здание	Вход в помещение Отдельный	Состояние С отделкой
Доступ Пропускная система	Отопление Нет	

О здании

krasnodar.domclick.ru Купить склад, 18000 м² по адресу Краснодар, Фестивальный м-н, Сквер "Видный", 1 этаж за 1 400 000 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная с

эр практики: ОБ УТВЕРЖДЕНИИ проведения то: Практические ас:

ти страница была перезагружена OK x

18000 м² 1 1

Тип здания
Отдельное здание

Вход в помещение
Отдельный

Состояние
С отделкой

Доступ
Пропускная система

Отопление
Нет

О здании

Класс ВЦ/ТЦ
А

Оборудование

Пожарная сигнализация

Свернуть

Описание

Продажа выставочного центра 18 000 кв.м. Характеристика объекта недвижимости: Строилось по РНС; Все коммуникации центральные; Электроэнергия 1 мВт; Получены все акты ввода в эксплуатацию; Участок правильной формы; Антипылевые полы; Доклеверы, докшелтеры. Дополнительно встроено-пристроенные офисные помещения. "Якорные" арендаторы. Расположен в городе Краснодар, что обеспечивает удобное логистическое положение для всех видов бизнеса. Современное здание с большой площадью, высоким автомобильным трафиком, устойчивым арендатором будет приносить вам стабильный доход на долгие годы. Подробная информация предоставляется по запросу, звоните. Город Краснодар! Номер объекта: #150/1618151/3069 Скрыть

Обновлено в феврале 30 0

Расположение

Краснодар, Фестивальный м-н, Сквер "Видный"

Склад, 18000 м², 1/1 этаж
1 400 000 000 ₽
77 777 ₽/м² Хочу скидку

Сергей Санников
19 объявлений
На Домклик 7 лет 2 мес.

Мореон Инвест

+7 924 953-47-60

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Квартиры от 3,6 млн ₽

самолет



<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/313339631/>

krasnodar.cian.ru Продажа склад 10000м² ул. Евгения Осокина, Краснодар, Краснодарский край, Прикубанский, мкр. Индустриальный - база ЦИАН, объявление 313339631

Обзор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении тв Практические ас

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги Приложение ЦИАН АВА

Недвижимость в Краснодаре > Коммерческая > Продажа складов в Краснодаре > пос. Индустриальный > Прикубанский > Индустриальный

Обновлено: 4 ноя, 14:16 64 просмотра 1 за сегодня 25 уникальных

Продается склад (А)

Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский мкр. Индустриальный, ул. Евгения Осокина Не карте

Поделиться

2 фото

Площадь 10 000 м²

Этаж 1 из 3

Выс. потолка 10.0 м

Помещение Свободно

1 500 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 000

Цена за метр 150 000 Р

Налог УСН

+7 918 411-39-30

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если заходите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Мореон Инвест
Документы проверены

На рынке 7 лет

Объектов в работе Более 5000

Менеджер
Елена Агентство Мореон

Краснодар, дан.ru Продажа склад 10000м² ул. Евгения Осокина, Краснодар, Краснодарский край, Прикубанский, мкр. Индустриальный - база ЦИАН, объявление 3133396

Обзор практики: [ОБ УТВЕРЖДЕНИИ](#) [О проведении т.о.](#) [Практические ас:](#)

[Купить отчет у партнера](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН: 5157746245960

Складской комплекс на собственном земельном участке 2 га. Складской комплекс состоит из 2-х частей: Склад 8000 кв.м., Офисное здание 2000 кв.м. Смонтирована сплинкерная система пожаротушения, пожарная сигнализация. Пожарные емкости - 600 куб.м. На складе 18 разгрузочных групп. Высота потолков с перепадом от 7,5 м до 10 метров. Собственная эскажина 200 метров с лицензией. Склад новый 2021 года ввод в эксплуатацию. Своя ТП 250 кВт, дизельгенератор. Фото не соответствует действительности так как работает арендатор (дабы не смущать работников).

Номер объекта: #1/1221228/3069.

Сервисы: [Войти](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

1 500 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену:

Например, 1 455 000 000 [>](#)

Цена за метр: 150 000 Р

Налог: УСН

+7 918 411-39-30

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Агентство недвижимости **Мореон Инвест** [документы проверки](#)

на рынке 7 лет [Опыт работы более 5000](#)

ригатор **Елена Агентство Мореон**



Предложения по аренде складской недвижимости

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_5-50_tys._m_a_klassa_4061628711

www.avito.ru Склады 1,5-50 тыс. м² А класса в Краснодаре | Аренда коммерческой недвижимости в Краснодаре | А

Обзор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении то Практические ас

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги #яПомогаю Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

Склады 1,5-50 тыс. м² А класса

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



800 Р в месяц за м²

История цены
800 Р в месяц за м², залог 120 000 000 Р, без комиссии

8 967 915-83-84

Без посредников
Компания

Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 50000 м²	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Платежи включены: эксплуатационные
Высота потолков: 12 м	

www.avito.ru Склады 1,5-50 тыс. м² А класса в Краснодаре | Аренда коммерческой недвижимости в Краснодаре | Авито

ор практики: ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении то: Практические ас
т посмотреть пример отчета

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Краснодарский край, муниципальное образование
Краснодар, пос. Дружелюбный, Железнодорожная ул., 2
р-н Прикубанский

Скрыть карту ^

800 ₽ в месяц за м² ▾

История цены
800 ₽ в месяц за м², залог 120 000 000 ₽,
без комиссии

8 967 915-83-84

Без посредников
Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание

Склады от 1,5 тыс м2 до 50 тыс м2 А класса
Высота рабочая 12 метров
Топинговый пол
1 ворота на каждые 500 м2
Сплинкеры
Подробности по телефону
С агентствами не работаем
800 рублей м2

Так же есть свободная В-ка 5 и 10 тыс м2

О здании

Тип здания: другой Класс здания: А

№ 4061628711 16 апреля в 14:46 615 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться



<https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/310632282/>

krasnodar.cian.ru Снять склад 7000м² ул. Евдокимовская, 141, Краснодарский край, Краснодар муниципальное образование, Индустриальный поселок - база ЦИАН, объя...

Обзор практики: ОБ УТВЕРЖДЕН О проведении т. Практические ас.

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение ЦИАН АВА

Недвижимость в Краснодаре Коммерческая Аренда складов в Краснодарском крае Краснодар муниципальное образование Индустриальный поселок - база ЦИАН, объя...

Обновлено: 8 июл, 12:55 45 просмотров, нет за сегодня, 20 уникальных

Сдается склад (А)

Краснодарский край, Краснодар муниципальное образование, Индустриальный поселок, ул. Евдокимовская, 141. На карте

13 фото

8 050 000 руб/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 7 808 500

Цена за метр 13 800 руб в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 918 046-28-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Мореон Инвест
Документы проверены

На ЦИАН 7 лет
Объектов в работе более 5000

krasnodar.cian.ru Снять склад 7000м² ул. Евдокимовская, 141, Краснодарский край, Краснодар муниципальное образование, Индустриальный поселок - база ЦИАН, объя...

Обзор практики: ОБ УТВЕРЖДЕН О проведении т. Практические ас.

Сдается склад класса А. Оборудован по евро стандарту, автоматические ворота (11шт), мосты фирмы Харман (Германия), так же установлены парктроники и светофоры. Внутри склада имеется система отопления и кондиционирование. Склад оборудован спринклерной системой пожаротушения и пожарными шкафами. Бесперебойное электропитание, установлен дизель генератор на 500кВт. Закрытая охраняемая территория, большая парковка, так же имеется офисное здание площадью 1200м². Электроэнергия 650кВа, что обеспечивает бесперебойную работу. Склад и территория оборудованы системами пожаротушения. Интернет 100Мбит/сек. Склад подходит по элитной и фарм сертификации.

Номер объекта: #1/1645988/3069

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
Доступ к избранному с любого устройства
Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

8 050 000 руб/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 7 808 500

Цена за метр 13 800 руб в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 918 046-28-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

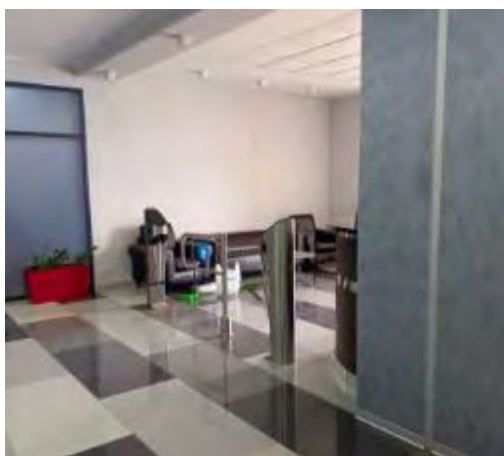
Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Мореон Инвест
Документы проверены

На ЦИАН 7 лет
Объектов в работе более 5000

Максим Агентство Мореон



https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_ot_4000_m_2_do_20000_m_3422423234

www.avito.ru Склад класса А от 3000 м 2 до 20000 м² в Краснодаре | Аренда коммерческой недвижимости в Краснодар

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении торгов | Практические аспекты

Для бизнеса | Карьера в Авито | Помощь | Каталоги | #яПомогаю | Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

Склад класса А от 3000 м 2 до 20000 м² **800 ₽ в месяц за м²**

История цены
800 ₽ в месяц за м², залог 32 000 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 967 915-83-84

Без посредников
Компания

Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

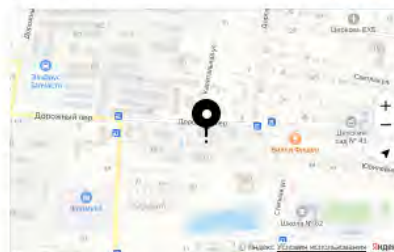
О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 12 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 20000 м²	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	

www.avito.ru Склад класса А от 3000 м² до 20000 м² в Краснодаре | Аренда коммерческой недвижимости в Краснодаре
 для практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении торгов Практические аспекты

Расположение

Краснодарский край, муниципальное образование
Краснодар, пос. Индустриальный, Дорожный пер., 5
р-н Прикубанский



800 ₽ в месяц за м²

История цены

800 ₽ в месяц за м², залог 12 000 000 ₽,
без комиссии

8 967 915-83-84

Без посредников

Компания

Надежный партнер

Привлеките партнеров

Подписаться на новости

Контактное лицо:

Александр

Описание

Сдаем в аренду склад общей площадью от 3000 м² до 20 000 м²

Антигелевый пол.

Ворота - доки.

Высота рабочая 13 метров.

Газовое отопление.

Система пожаротушения.

Охрана 24 часа.

Оптоволкно.

Офисы 2000 м²

Стоимость аренды 800 рублей. Спецсверху

Территория склада бетонированная, охраняемая, есть парковка.

Удобный выезд с трассы М4 Дон.

Прямая аренда от собственника.

С Агентами не сотрудничаем.

О здании

Тип здания: другой

Класс здания: А

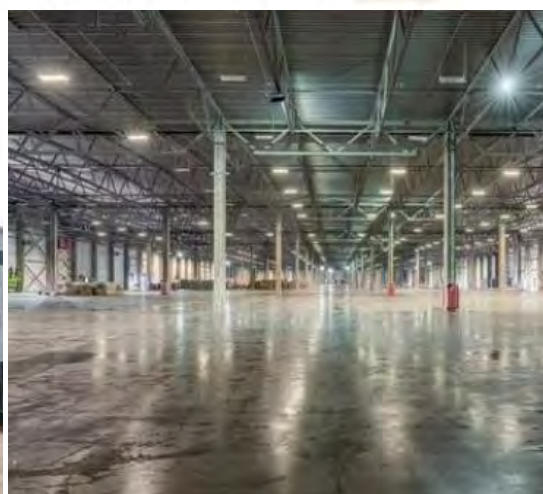
Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 50

№ 3422423234 - 16 апреля в 14:46 - 1616 просмотров (+1 сегодня)

Пожалуйста



https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10000_m_3486145283

www.avito.ru Склад 4500-8500 м² в Краснодаре | Аренда коммерческой недвижимости в Краснодаре | Авито (348)

Обзор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении то Практические ас

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кataloги #яПомогаю Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

Склад 4500-8500 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



750 Р в месяц за м²

История цены
750 Р в месяц за м², залог 6 375 000 Р.
без комиссии

8 967 915-83-84

Без посредников
Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 8500 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1

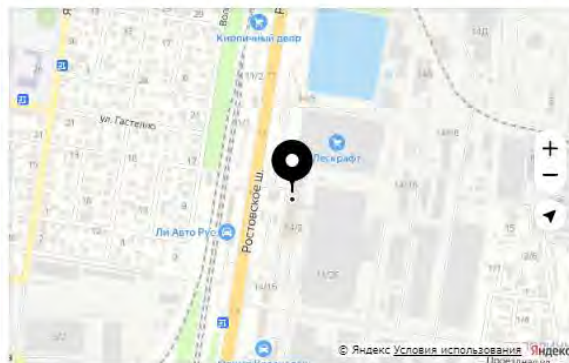
Высота потолков: 13.1 м
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

www.avito.ru Склад 4500-8500 м² в Краснодаре | Аренда коммерческой недвижимости в Краснодаре | Авито (3486)
изор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИИ О проведении то Практические ас

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, Ростовское ш., 14/2
р-н Прикубанский

Скрыть карту ^



750 Р в месяц за м²

История цены

750 Р в месяц за м², залог 6 375 000 Р,
без комиссии

8 967 915-83-84

Без посредников
Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Описание

Сдается утепленный склад А класса на Ростовском шоссе.

Площадь склада 4500-8500 м2.

Площадь АБК 1000 м2 (офисы, душевые, раздевалки)

Парковка 7000 м2.

Главным преимуществом складского комплекса является его месторасположение.

Высота потолков: общая - 15 метров, рабочая - 13,1 метров.

Антипылевое покрытие бетонного пола;

Нагрузка на пол 8 тонны на квадратный метр;

Ворота оснащены докшелтерами и докклеверами;

Все коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

Парковка для грузового и легкового транспорта;

www.avito.ru Склад 4500-8500 м² в Краснодаре | Аренда коммерческой недвижимости в Краснодаре | Авито (348)
ор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИИ | О проведении то: Практические ас

Высота потолков: общая - 15 метров, рабочая - 13,1 метров.

Антипылевое покрытие бетонного пола:

Нагрузка на пол 8 тонны на квадратный метр:

Ворота оснащены докшеллерами и докклеверами;

Все коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

Парковка для грузового и легкового транспорта;

Контроль въезда/выезда:

Охраняемая огороженная территория.

Система пожаротушения (спринклерная, наружный и внутренний пожарный водопровод);

Пожарная сигнализация;

Собственная котельная

Система периметрального видеонаблюдения, система контроля и управления доступом;

Охранная сигнализация, волоконно-оптическая связь;

Мобильная рампа, предназначенная для съезда/въезда погрузчиков с уровня благоустройства.

Стоимость: 750 рублей за 1 кв.м. в месяц. + НДС + ОПЕКС

Прямая аренда без переплаты посредникам. С Агентствами не сотрудничаем.

750 Р в месяц за м² ✓

История цены

750 Р в месяц за м², залог 6 375 000 Р, без комиссии

8 967 915-83-84

Без посредников
Компания

Б

Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

О здании

Тип здания: другой

Класс здания: А

№ 3486145283 · 19 апреля в 11:07 · 2485 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

