



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-3528/21-37 ОТ 07.07.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, КАЛИНИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ ОКРУГ, Х. ОКТЯБРЬСКИЙ, УЛ. ПОДСОЛНЕЧНАЯ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "СОВРЕМЕННЫЙ 7" (ТОМ I)

Заказчик:

ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7"

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 7" под управлением ООО "СФН", Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07 октября 2020 года №21-000-1-01038, предоставленная Банком России.

ЗПИФ недвижимости "Современный 7" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 17.05.2021 года за №4416).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: https:/www.sfn-am.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42, по телефону: +7 (495) 252-22-24.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 14
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 16

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26
3.1. Общие сведения об объекте оценки 26
3.2. Местоположение объекта оценки 67
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 72
3.4. Классификация недвижимого имущества 89
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 89
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 93
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 93

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 94

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 97
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 97
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I квартала 2025 г. 100
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 110
5.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края и г. Краснодара по итогам I кв. 2025 г. 112
5.5. Анализ рынка земельных участков Краснодарского края и г. Краснодара по итогам I кв. 2025 г. 137

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 146
6.1. Основные положения и терминология 146
6.2. Классификация основных средств 149
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 151
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 151
6.5. Этапы проведения оценки 154
6.6. Характеристика подходов к оценке 154
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 161

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 164
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 164
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 166
7.3. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 194

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 207
8.1. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории, выполненных на земельных участках 207
8.2. Описание процесса расчета стоимости вспомогательных зданий и сооружений 217

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 240
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 240
9.2. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода 241
9.3. Этап 2. Определение потенциального валового дохода 241
9.4. Этап 3. Определение действительного валового дохода 258
9.5. Этап 4. Определение величины операционных расходов 258
9.6. Этап 5. Определение чистого операционного дохода 269

9.7. Этап 6. Определение ставки дисконтирования 269
9.8. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах 271
9.9. Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода 272

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 276
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 276
10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 276

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 284

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 285

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (ТОМ II, III)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, в составе:
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	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	1. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 1 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058497 от 14.05.2025 г. 2. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: коммунальное обслуживание, общей площадью 998 +/- 11 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 2 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072537 от 14.05.2025 г. 3. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067201 от 14.05.2025 г. 4. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 597 +/- 9 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072570 от 14.05.2025 г. 5. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,

городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 5 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058528 от 14.05.2025 г.

6. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 6 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067117 от 14.05.2025 г.

7. Здание, назначение: нежилое, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 30 001,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:261. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719723 от 15.05.2025 г.

8. Здание (Склад №2), назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 30 629,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:303. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719849 от 15.05.2025 г.

9. Здание, назначение: нежилое, наименование: Складской комплекс. Склад № 3 с КПП, общей площадью 9 794,5 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1. Кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103598127 от 12.05.2025 г.

10. Нежилое здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.

11. Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г. Кадастровый номер: 23:43:0109002:454. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.

12. Нежилое здание (КПП), назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:460.

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.

13. Нежилое здание (насосная), назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.
14. Нежилое здание (пожарная насосная), назначение: нежилое, общей площадью 30,4 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626434 от 12.05.2025 г.
15. Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:455. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.
16. Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:482. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.
17. Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.
18. Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459. Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.
19. Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472. Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г.
20. Сооружение, наименование скважина №139, глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г.
21. Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514. Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г.
22. Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер:

	23:43:0109002:515. Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г. **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:** Здания, сооружения и земельные участки - Право общедолевой собственности – Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев **Ограничения (обременения) прав:** – земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:231, 23:43:0109002:997 – доверительное управление; – здания с кадастровыми номерами: 23:43:0109002:261, 23:43:0109002:1002 и 23:43:0109002:303 – доверительное управление, аренда; – здания и сооружение с кадастровыми номерами 23:43:0109002:450, 23:43:0109002:452, 23:43:0109002:453, 23:43:0109002:454, 23:43:0109002:455, 23:43:0109002:458, 23:43:0109002:459, 23:43:0109002:460, 23:43:0109002:472, 23:43:0109002:482, 23:43:0109002:483, 23:43:0109002:514, 23:43:0109002:515 – доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.5 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №37 от 30.05.2025 г. к Договору № ОКНИП-ТС-3528/21 от 18.02.2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд между ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	07.07.2025 г.
Специальные допущения	№ОКНИП-ТС-3528/21–37
Балансовая стоимость части объекта оценки по состоянию на дату оценки	Данные не предоставлены
Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%)) (в рамках затратного подхода определялась стоимость вспомогательных зданий и сооружений (трансформаторная подстанция, котельная, КПП, насосная станция, пожарно-насосная станция, очистные сооружения, кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов, скважина №130, №131, №138, №139, пожарный резервуар №1, №2), а также стоимость выполненных на земельном участке работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории	682 100 000 (Шестьсот восемьдесят два миллиона сто тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), право общей долевой собственности на земельные участки НДС не облагается)	4 282 239 000 (Четыре миллиарда двести восемьдесят два миллиона двести тридцать девять тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), право общей долевой собственности на земельные участки НДС не облагается)	5 694 336 000 (Пять миллиардов шестьсот девяносто четыре миллиона триста тридцать шесть тысяч) руб.

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), право общей долевой собственности на земельные участки НДС не облагается)[1]	**4 988 288 000 (Четыре миллиарда девятьсот восемьдесят восемь миллионов двести восемьдесят восемь тысяч) руб.**[2]
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС (нежилые здания и сооружения с НДС (20%), право общей долевой собственности на земельные участки НДС не облагается)[1]	**5 894 176 400 (Пять миллиардов восемьсот девяносто четыре миллиона сто семьдесят шесть тысяч четыреста) руб.**[2]
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7". Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на 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**	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, в составе: 1. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 1 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058497 от 14.05.2025 г. 2. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: коммунальное обслуживание, общей площадью 998 +/- 11 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 2 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072537 от 14.05.2025 г. 3. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

[1] Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта, входящего в состав Объекта оценки приведена в табл. 1.1.

[2] См. п. 34 раздела 2 Отчета.

территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067201 от 14.05.2025 г.

4. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 597 +/- 9 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072570 от 14.05.2025 г.

5. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 5 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058528 от 14.05.2025 г.

6. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 6 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067117 от 14.05.2025 г.

7. Здание, назначение: нежилое, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 30 001,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:261. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719723 от 15.05.2025 г.

8. Здание (Склад №2), назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 30 629,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:303. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719849 от 15.05.2025 г.

9. Здание, назначение: нежилое, наименование: Складской комплекс. Склад № 3 с КПП, общей площадью 9 794,5 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1. Кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103598127 от 12.05.2025 г.

10. Нежилое здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.

11. Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г. Кадастровый номер: 23:43:0109002:454. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.

12. Нежилое здание (КПП), назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:460. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.

13. Нежилое здание (насосная), назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.

14. Нежилое здание (пожарная насосная), назначение: нежилое, общей площадью 30,4 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626434 от 12.05.2025 г.

15. Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:455. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.

16. Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:482. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.

17. Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.

18. Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459. Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.

19. Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар,

	хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472. Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г. 20. Сооружение, наименование скважина №139, глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г. 21. Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514. Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г. 22. Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:515. Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г. **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:** Здания, сооружения и земельные участки - Право общедолевой собственности – Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев **Ограничения (обременения) прав:** – земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:231, 23:43:0109002:997 – доверительное управление; – здания с кадастровыми номерами: 23:43:0109002:261, 23:43:0109002:1002 и 23:43:0109002:303 – доверительное управление, аренда; – здания и сооружение с кадастровыми номерами 23:43:0109002:450, 23:43:0109002:452, 23:43:0109002:453, 23:43:0109002:454, 23:43:0109002:455, 23:43:0109002:458, 23:43:0109002:459, 23:43:0109002:460, 23:43:0109002:472, 23:43:0109002:482, 23:43:0109002:483, 23:43:0109002:514, 23:43:0109002:515 – доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.5 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости 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 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7". 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"[3]
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 30.06.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №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".).
Дата оценки	30.06.2025 г.
Специальные допущения	1. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:231, 23:43:0109002:997, нежилые помещения и сооружения с кадастровыми номерами 23:43:0109002:450, 23:43:0109002:452, 23:43:0109002:453, 23:43:0109002:454, 23:43:0109002:455, 23:43:0109002:458, 23:43:0109002:45923:43:0109002:460, 23:43:0109002:472, 23:43:0109002:482, 23:43:0109002:483, 23:43:0109002:514, 23:43:0109002:515, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения. 2. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения с кадастровыми номерами, 23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права –

[3] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

	аренда. Определение справедливой стоимостей будет проводиться с учетом данного обременения. 3. По состоянию на дату оценки на оцениваемых земельных участках выполнены работы (улучшения), перечень которых приведен в табл. 1–6 Приложения 1 к Заданию на оценку. Оценка справедливой стоимости земельных участков будет производиться с учетом улучшений, произведенных на земельных участках.
Иные существенные допущения	1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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"; 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. 5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. 6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. 7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. 8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации. Или В форме электронного документа, отвечающего требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам

	оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком:	10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по всем страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда и 00/100) руб.
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 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, помещение 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")

Сведения об обязательном и добровольном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50023/24 от 17.12.2024 г. Срок действия: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.[4]
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков5. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7" (ОГРН 1207700206515, дата присвоения ОГРН: 26.06.2020 г., ИНН 7730257675, КПП 773001001)
Место нахождения Заказчика	Адрес: 121059, РФ, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42 Почтовый адрес: 121059, РФ, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №37 от 30.05.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-3528/21 от 18.02.2021 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный 7" и АО "НЭО Центр"

[4] ООО "НЭО Центр" преобразован в АО "НЭО Центр"

[5] Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[6]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки,
АО "НЭО Центр" — **А. Ф. Матвеева**

[6] Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки[7]

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагаются) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагаются) (округленно)
1	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 1 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058497 от 14.05.2025 г.	23:43:0109002:997	646 280 000	711 712 600
2	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: коммунальное обслуживание, общей площадью 998 +/- 11 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 2 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072537 от 14.05.2025 г.	23:43:0109002:674	45 229 000	53 571 000
3	Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067201 от 14.05.2025 г.	23:43:0109002:675	94 372 000	106 127 400
4	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 597 +/- 9 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072570 от 14.05.2025 г.	23:43:0109002:676	11 094 000	12 891 800

[7] В соответствии с информационным письмом от Застройщика от 26.09.2022 г. на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0109002:675 и 23:43:0109002:676 расположены сооружения, не поставленные на кадастровый учет. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:675 расположена ливневая канализация, обеспечивающая сброс ливневых вод с территории земельного участка в инженерную систему ливневой канализации складского комплекса с последующей транспортировкой в очистные сооружения. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:676 расположены канализационные и ливневые очистные сооружения. Указанные сооружения, также как и очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, включены в единую систему очистки сточных вод СК "Октябрьский", с целью последующего их сброса в мелиоративный канал и являются неотъемлемой часть недвижимого имущества составляющего СК "Октябрьский", обеспечивающие его бесперебойную работу, отвечающие всем требованиям к недвижимому имуществу, но не поставленные на кадастровый учет по состоянию на дату оценки. Справедливая стоимость указанных сооружений включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого складского комплекса. В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных сооружений входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагаются) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагаются) (округленно)
5	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 5 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058528 от 14.05.2025 г.	23:43:0109002:1009	167 442 000	189 460 200
6	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 6 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067117 от 14.05.2025 г.	23:43:0109002:231	103 852 000	116 390 600
7	Здание, назначение: нежилое, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 30 001,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:261. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719723 от 15.05.2025 г.	23:43:0109002:261	1 638 977 000	1 966 772 400
8	Здание (Склад №2), назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 30 629,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:303. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719849 от 15.05.2025 г.	23:43:0109002:303	1 673 295 000	2 007 954 000
9	Здание, назначение: нежилое, наименование: Складской комплекс. Склад № 3 с КПП, общей площадью 9 794,5 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1. Кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103598127 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:1002	535 070 000	642 084 000
10	Нежилое здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:450	774 000	928 800
11	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г. Кадастровый номер: 23:43:0109002:454. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:454	581 000	697 200
12	Нежилое здание (КПП), назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:460. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:460	1 348 000	1 617 600
13	Нежилое здание (насосная), назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х.	23:43:0109002:452	1 539 000	1 846 800

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагаются) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагаются) (округленно)
	Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.			
14	Нежилое здание (пожарная насосная), назначение: нежилое, общей площадью 30,4 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626434 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:453	2 086 000	2 503 200
15	Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:455. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:455	577 000	692 400
16	Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:482. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:482	51 082 000	61 298 400
17	Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:458	1 326 000	1 591 200
18	Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459. Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:459	5 366 000	6 439 200
19	Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472. Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:472	5 366 000	6 439 200
20	Сооружение, наименование скважина №139, глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:483	653 000	783 600
21	Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514. Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:514	653 000	783 600
22	Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:515. Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:515	1 326 000	1 591 200
	ИТОГО		**4 988 288 000**	**5 894 176 400**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки (в качестве ставки используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет) по состоянию на дату максимально близкую к дате оценки по состоянию на 24.06.2025 г.: 15,08%[8].
3. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование, а также стоимость неотделимых улучшений (внутренняя отделка помещений).
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемого объекта произведен 02.07.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 30.06.2025 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемого объекта на дату оценки состоянию на дату осмотра.
7. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
8. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.

[8] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

9. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
10. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
11. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственности за информацию соответствующего характера.
12. Оценка объекта оценки производилась из допущения, что наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием. При оценке объекта оценки не рассматривалась возможность нового строительства на земельном участке.
13. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
14. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
15. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
16. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. При определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
17. Рыночная/справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

    Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

    Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта

недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже/ставке аренды от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения.

Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

18. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.
19. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
20. На основании выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1 - 3.2) и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
21. Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда.

    В соответствии с предоставленным реестром арендаторов по состоянию на дату оценки часть помещений оцениваемых зданий сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды (Таблица 3.13) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным (Таблица 5.15 -Таблица 5.16) для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные. Для вакантных помещений расчет арендной ставки производился на основании среднерыночных данных.

    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:

    - (a) состояние и местонахождение актива; и
    - (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

    Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам нижней границе рыночного диапазона арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных краткосрочных и долгосрочных договоров аренды для помещений, сданных в аренду. Для вакантных помещений использовались средневзвешенные рыночные данные арендных ставок.

22. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанная информация хранится в архиве Исполнителя и может быть предоставлена по запросу.
23. Земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, представляют собой единый земельный массив. Определение справедливой стоимости земельных участков производилось по их общей площади с корректировкой на разрешенной вид использования, так как участки имеют один подъездной путь, единую инфраструктуру и воспринимаются как единый объект недвижимости. Распределение стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета производилось пропорционально их площади и виду разрешенного использования.
24. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
25. В соответствии с условиями задания на оценку оценка земельных участков производится с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень выполненных работ приведен в табл. 3.3 — 3.8 Отчета). В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков проводился из допущения, что они является условно свободным от улучшений. Стоимость выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, определялась дополнительно в рамках затратного подхода.
26. В рамках настоящего Отчета сметная стоимость работ, услуг, материалов необходимых для восстановления улучшений, выполненных на оцениваемых земельных участках, указанных в Приложении 1 к Заданию на оценку и таблицах 3.3-3.8 Отчета принята на основании локальных смет, выполненных ООО "Омега" (ИНН: 7453228454), предоставленных собственником оцениваемого имущества. Исполнитель отмечает, что детальный анализ сметной стоимости и аудит фактического выполнения строительными или подрядными организациями каких-либо улучшений на земельных участках не проводился, поскольку оценщик не обладает данной квалификацией. Исполнитель исходил из предположения о том, что сметная стоимость соответствует заявленному уровню.
27. Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые объекты (здания, сооружения и земельные участки) зарегистрировано право общей долевой собственности владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. В соответствии с Заданием на оценку Заказчиком выступает ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7". Таким образом, имущественные права на оцениваемое имущество подтверждены в полном объеме.
28. В рамках настоящего Отчета в состав оцениваемого имущества входят складские корпуса площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м и земельные участки, образующие складской комплекс класса А. В рамках настоящего Отчета весь оцениваемый комплекс обозначается как "Объект оценки". Ввиду того, что оцениваемые здания и сооружения формируют единый складской объект Исполнителем, было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в составе комплекса. Таким образом,

общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства по БТИ составила 70 803,20 кв. м.

29. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка и складского комплекса (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и наличия/отсутствия коммуникаций, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

30. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости 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 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

31. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (трансформаторная подстанция, котельная, КПП, насосная станция, пожарно-насосная станция, очистные сооружения, кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов, скважина №130, №131, №138, №139, пожарный резервуар №1, №2), 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 Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

32. Часть оцениваемых зданий и сооружений расположены на пяти земельных участках (23:43:0109002:997, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009) общей площадью 1 184,58 сот. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому, имущество будет реализовываться как единый комплекс, так как участки имеют один подъездной путь, единую инфраструктуру и воспринимаются как единый объект недвижимости. Таким образом, расчет земельных участков, приходящихся на оцениваемые здания, производился по совокупной площади земельных участков, общей площадью 1 184,58 сот. с последующим выделением стоимости каждого земельного участка прямо пропорционально их площади. При реализации оцениваемых объектов пообъектно, справедливая стоимость объектов может отличаться.

33. Оцениваемые здания расположены на территории складского комплекса класса А "СК Октябрьский" (далее – складской комплекс). Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН и данными технических паспортов БТИ составляет 70 803,20 кв. м (см. Таблица 3.1). Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующими договорами аренды (см. Таблица 3.13).

34. В соответствии с информационным письмом от Застройщика от 26.09.2022 г. на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0109002:675 и 23:43:0109002:676 расположены сооружения, не поставленные на кадастровый учет. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:675 расположена ливневая канализация, обеспечивающая сброс ливневых вод с территории земельного участка в инженерную систему ливневой канализации складского комплекса с последующей транспортировкой в очистные сооружения. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:676 расположены канализационные и ливневые очистные сооружения. Указанные сооружения, также как и очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, включены в единую систему очистки сточных вод СК "Октябрьский", с целью последующего их сброса в мелиоративный канал и являются неотъемлемой часть недвижимого имущества составляющего СК "Октябрьский", обеспечивающие его бесперебойную работу, отвечающие всем требованиям к недвижимому имуществу, но не поставленные на кадастровый учет по состоянию на дату оценки. Справедливая стоимость указанных сооружений включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого складского комплекса. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных сооружений входит в состав объектов, генерирующих основной доход.
35. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии Заданием на оценку №37 от 30.05.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-3528/21 от 18.02.2021 г., между ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7" и АО "НЭО Центр", объектом оценки являются Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, в составе:

- Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 1 Приложения 1 к Заданию на оценку и таблице Отчета ниже (Таблица 3.3). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058497 от 14.05.2025 г.
- Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: коммунальное обслуживание, общей площадью 998 +/- 11 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 2 Приложения 1 к Заданию на оценку и таблице Отчета ниже (Таблица 3.4). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072537 от 14.05.2025 г.
- Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложения 1 к Заданию на оценку и таблице Отчета ниже (Таблица 3.5). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067201 от 14.05.2025 г.
- Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 597 +/- 9 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4 Приложения 1 к Заданию на оценку и таблице Отчета ниже (Таблица 3.6). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072570 от 14.05.2025 г.
- Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 5 Приложения 1 к Заданию на оценку и таблице Отчета ниже (Таблица 3.7). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058528 от 14.05.2025 г.

- Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 6 Приложения 1 к Заданию на оценку и таблице Отчета ниже (Таблица 3.8). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067117 от 14.05.2025 г.
- Здание, назначение: нежилое, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 30 001,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:261. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719723 от 15.05.2025 г.
- Здание (Склад №2), назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 30 629,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:303. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719849 от 15.05.2025 г.
- Здание, назначение: нежилое, наименование: Складской комплекс. Склад № 3 с КПП, общей площадью 9 794,5 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1. Кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103598127 от 12.05.2025 г.
- Нежилое здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.
- Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г. Кадастровый номер: 23:43:0109002:454. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.
- Нежилое здание (КПП), назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:460. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.
- Нежилое здание (насосная), назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.
- Нежилое здание (пожарная насосная), назначение: нежилое, общей площадью 30,4 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626434 от 12.05.2025 г.
- Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:455. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.

- Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:482. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.
- Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.
- Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459. Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.
- Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472. Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г.
- Сооружение, наименование скважина №139, глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г.
- Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514. Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г.
- Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:515. Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:

Здания, сооружения и земельные участки - Право общедолевой собственности – Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Ограничения (обременения) прав:

- земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:231, 23:43:0109002:997 – доверительное управление;
- здания с кадастровыми номерами: 23:43:0109002:261, 23:43:0109002:1002 и 23:43:0109002:303 – доверительное управление, аренда;
- здания и сооружение с кадастровыми номерами 23:43:0109002:450, 23:43:0109002:452, 23:43:0109002:453, 23:43:0109002:454, 23:43:0109002:455, 23:43:0109002:458, 23:43:0109002:459, 23:43:0109002:460, 23:43:0109002:472, 23:43:0109002:482, 23:43:0109002:483, 23:43:0109002:514, 23:43:0109002:515 – доверительное управление.

Объект оценки представляет собой индустриальный парк класса А "СК Октябрьский" (далее – складской комплекс). Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 70 803,20 кв. м (складские здания площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м).

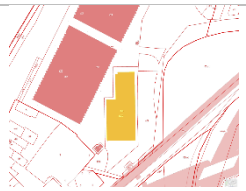
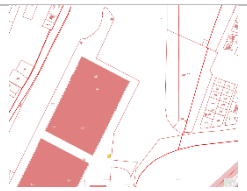
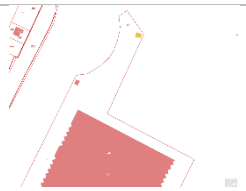
Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях, входящих в состав Объекта оценки представлены в таблице 3.1, об оцениваемых земельных участках – в таблице 3.2. Перечень выполненных на земельном участке работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей

(водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, приведен в табл. 3.3 — 3.8 Отчета.

Допущение. В соответствии с информационным письмом от Застройщика от 26.09.2022 г. на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0109002:675 и 23:43:0109002:676 расположены сооружения, не поставленные на кадастровый учет. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:675 расположена ливневая канализация, обеспечивающая сброс ливневых вод с территории земельного участка в инженерную систему ливневой канализации складского комплекса с последующей транспортировкой в очистные сооружения. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:676 расположены канализационные и ливневые очистные сооружения. Указанные сооружения, также как и очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, включены в единую систему очистки сточных вод СК "Октябрьский", с целью последующего их сброса в мелиоративный канал и являются неотъемлемой часть недвижимого имущества составляющего СК "Октябрьский", обеспечивающие его бесперебойную работу, отвечающие всем требованиям к недвижимому имуществу, но не поставленные на кадастровый учет по состоянию на дату оценки. Справедливая стоимость указанных сооружений включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого складского комплекса. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных сооружений входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях

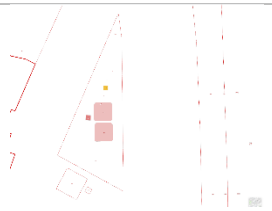
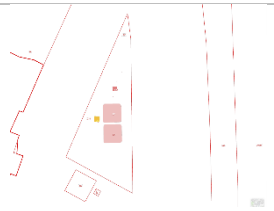
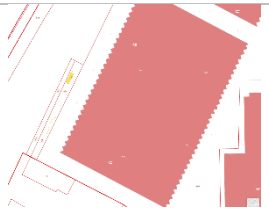
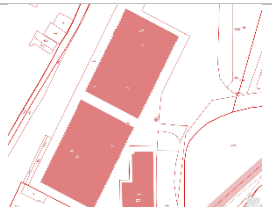
Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Текущее использование	Складской корпус 1	Складской корпус 2	Складской корпус 3	Трансформаторная подстанция	Котельная	КПП
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение А	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение В	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Г	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719723 от 15.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719849 от 15.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103598127 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.
Общее описание объекта	Логистический складской комплекс "Октябрьский" общей площадью 70 803,2 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м), расположенные на земельном массиве общей площадью 1 256,77 сот. На участки оформлено право общей долевой собственности					
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	23:43:0109002:261	23:43:0109002:303	23:43:0109002:1002	23:43:0109002:450	23:43:0109002:454	23:43:0109002:460
Площадь объекта недвижимости, кв. м	30 001,60	30 629,80	9 794,50	28,10	43,70	23,70
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не облагается)	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не облагается)	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Кадастровая стоимость, руб.	249 599 949,10	259 472 095,70	178 802 917,18	752 253,60	1 549 059,91	853 705,01
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	8 319,55	8 471,23	18 255,44	26 770,59	35 447,60	36 021,31
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда	Доверительное управление, аренда	Доверительное управление, аренда	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Границы оцениваемого здания (данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru))						

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях (продолжение)

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Текущее использование	Насосная станция	Пожарно-насосная станция	Очистные сооружения	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Скважина №130
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Сооружение	Сооружение	Сооружение
Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38, строение А	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, сооружение 44Б	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626434 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.

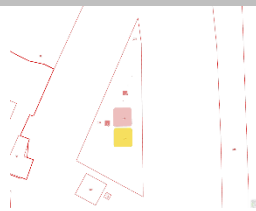
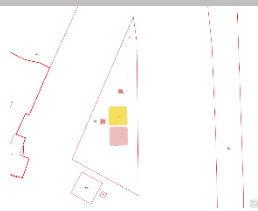
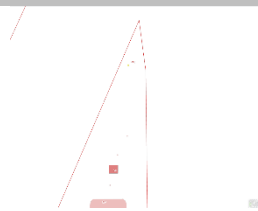
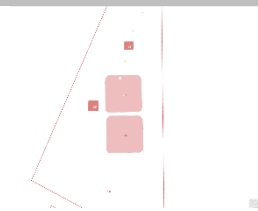
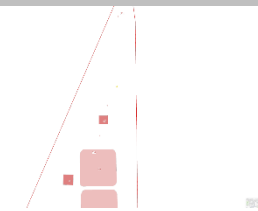
Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Общее описание объекта	Логистический складской комплекс "Октябрьский" общей площадью 70 803,2 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м), расположенные на земельном массиве общей площадью 1 256,77 сот. На участки оформлено право общей долевой собственности				
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	23:43:0109002:452	23:43:0109002:453	23:43:0109002:455	23:43:0109002:482	23:43:0109002:458
Площадь объекта недвижимости, кв. м	20,10	30,40	—	—	—
Площадь застройки, кв. м	—	—	231,30	—	—
Протяженность, м	—	—	—	2 001,00	—
Глубина, м	—	—	—	—	158,00
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не облагается)	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не облагается)	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	387 849,20	1 095 047,76	1 878 479,71	2 842 258,46	1 967 027,32
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	19 295,98	36 021,31	8 121,40	—	—
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Границы оцениваемого здания (данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru))					

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях (окончание)

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Текущее использование	Пожарный резервуар №2	Пожарный резервуар №1	Скважина №139	Скважина №138	Скважина №131
Вид объекта недвижимости	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Сооружение
Местоположение объекта недвижимости	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, дом 38 сооружение В	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, дом 38 сооружение Б	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Правоудостоверяющий документ	Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.	Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г.	Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г.	Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г.
Общее описание объекта	Логистический складской комплекс "Октябрьский" общей площадью 70 803,2 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м), расположенные на земельном массиве общей площадью 1 256,77 сот. На участки оформлено право общей долевой собственности				
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	23:43:0109002:459	23:43:0109002:472	23:43:0109002:483	23:43:0109002:514	23:43:0109002:515
Объем, куб. м	500,00	500,00	—	—	—
Глубина, м	—	—	75,00	75,00	158,00
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не облагается)	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не облагается)	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	3 707 424,42	3 707 424,42	819 197,80	819 197,80	1 967 027,32
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	—	—	—	—	—
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление

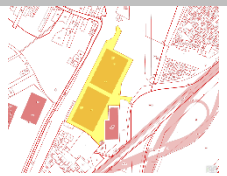
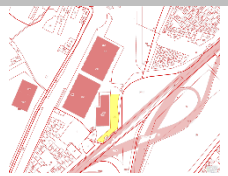
Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Границы оцениваемого объекта (данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru))					

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых земельных участках

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38
	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058497 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072537 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067201 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072570 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058528 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067117 от 14.05.2025 г.

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, с кадастровым номером №23:43:0109002:997, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная	Земельный участок многоугольной формы, с кадастровым номером №23:43:0109002:674, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная	Земельный участок многоугольной формы, с кадастровым номером №23:43:0109002:675, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная	Земельный участок многоугольной формы, с кадастровым номером №23:43:0109002:676, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная	Земельный участок многоугольной формы, с кадастровым номером №23:43:0109002:1009, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная	Земельный участок многоугольной формы, с кадастровым номером №23:43:0109002:231, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная
Кадастровый номер	23:43:0109002:997	23:43:0109002:674	23:43:0109002:675	23:43:0109002:676	23:43:0109002:1009	23:43:0109002:231
Площадь земельного участка по договору, кв. м	90 503,0	998,0	10 095,0	597,0	16 265,0	7 219,0
Площадь земельного участка по договору, сот	905,03	9,98	100,95	5,97	162,65	72,19
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для размещения складских помещений	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения подземных или многоэтажных гаражей	Для размещения подземных или многоэтажных гаражей	Для размещения складских помещений	Под иными объектами специального назначения
Вид разрешенного использования объекта недвижимости по документам	Склады	Коммунальное обслуживание	Автомобильный транспорт	Автомобильный транспорт	Склады	для строительства и эксплуатации административно-складских помещений
Линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Кадастровая стоимость, руб.	51 236 463,39	699 338,52	7 411 749	498 023,37	12 211 599,35	6 545 900,44
Кадастровая стоимость, руб./сотка	56 613,00	70 074,00	73 420,00	83 421,00	75 079,00	90 676,00
Объекты, располагаемые в границах земельного участка	23:43:0109002:460, 23:43:0109002:450, 23:43:0109002:482, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:261, 23:43:0109002:454	23:43:0109002:455	данные отсутствуют	данные отсутствуют	23:43:0109002:1002	23:43:0109002:452, 23:43:0109002:453, 23:43:0109002:458, 23:43:0109002:459, 23:43:0109002:472, 23:43:0109002:483, 23:43:0109002:514, 23:43:0109002:515
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Текущее использование объекта недвижимости	Для размещения производственно-складского комплекса класса "А"	Для размещения производственно-складского комплекса класса "А"	Для размещения производственно-складского комплекса класса "А"	Для размещения производственно-складского комплекса класса "А"	Для размещения производственно-складского комплекса класса "А"	Для размещения производственно-складского комплекса класса "А"

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Границы земельного участка (данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru))						

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, на земельных участках, входящих в состав Объекта оценки, произведены работы (улучшения) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, оценка земельных участков, относящихся к Объекту оценки, производится с учетом выполненных работ (улучшений). Более детальная информация о произведенных работах (улучшениях) представлена в таблицах ниже (Таблица 3.3 — Таблица 3.8).

Таблица 3.3. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровый номер:23:43:0109002:997 общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
02-01-01	**Наружное водоснабжение**		
Раздел 1.	**Водопровод хозяйственно-питьевой**		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	1,28
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	2 240,00
3	Утилизация	т	2 240,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	20,24
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	253,00
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	20,24
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	222,64
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	6,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	732,07
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	0,78
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	969,00
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	7,75
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,44
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	445,54
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,44
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	4,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	4,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	4,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,80
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	8,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,20
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	12,00
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,80
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	8,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	8,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	8,00
Колодцы			
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	1,25
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 куб. м, расход арматуры 79,44 кг	шт	4,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 куб. м, расход арматуры 19,88 кг	шт	10,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 куб. м, расход арматуры 13,04 кг	шт	4,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 куб. м, расход арматуры 72,96 кг	шт	8,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	4,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	4,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,10
Гидроизоляционные работы			
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,64
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,64

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,15
Раздел 2. Кольцевой противопожарный водопровод			
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	2,24
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	3 920,00
45	Утилизация	т	3 920,00
46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	9,09
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	99,99
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	13,60
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	1 496,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	0,88
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	1 100,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	8,80
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	27,00
54	Вставка демонтажная фланцевая Д200	шт	18,00
55	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	9,00
56	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	36,00
57	Задвижка HAWLE клиновая, фланцевая, короткая, DN200	шт	36,00
58	Установка: гидрантов пожарных	шт	9,00
59	Гидрант Hawle h=2230 мм, Ру1.6 МПа	шт	4,00
60	Гидрант Hawle h=2730 мм, Ру1.6 МПа	шт	5,00
61	Отвод ПЭ100 DN200 17гр SDR11, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
62	Фланец переходной под ПГ №5038 Hawle	шт	2,00
63	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	1,52
64	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	1 516,00
65	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,52
66	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	1,20
67	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа	шт	9,00
68	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа с пожарной подставкой	шт	4,00
69	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты для прохода ч/з стенку колодца - прим.)	10 шт	7,20
70	Муфта для прохода ПЭ тр. через стенку колодца для тр-да D225мм	шт	72,00
71	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	1,80
72	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d225	шт	18,00
73	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	18,00
74	Заглушка фланцевая dy200	шт	18,00
75	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,40
76	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	14,00
Колодцы			
77	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	2,16
78	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	23,76
79	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	9,54
80	КЦД 10-10ч	шт	2,00
81	КЦД 15-10ч	шт	10,00
82	КЦД 20-10ч	шт	24,00
83	К 10-5ч	шт	1,00
84	К 10-10ч	шт	5,00
85	К 15-5ч	шт	5,00
86	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,40 куб. м, расход арматуры 7,02 кг (прим.)	шт	14,00
87	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 куб. м, расход арматуры 13,04 кг (прим.)	шт	8,00
88	К 20-10ч	шт	41,00
89	К 7-10	шт	22,00
90	К 7-5	шт	15,00
91	К 7-1	шт	11,00
92	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00
93	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	35,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
94	ПП10-15	шт	2,00
95	ПП15	шт	10,00
96	ПП20-15	шт	27,00
97	Люк чугунный тяжелый	шт	36,00
98	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	1,50
99	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	9,68
100	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	2,32
02-01-02 Наружная канализация			
Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,35
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	605,50
3	Утилизация	т	605,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,82
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	20,02
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,12
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	куб. м	1,50
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	2,94
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	323,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	2,94
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм	100 м	3,22
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	м	322,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 300 мм	км	0,32
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,23
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,13
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	2,33
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,00
18	Отвод НПВХ 300*45	шт	6,00
19	Заглушка для раструба wavin dy300	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ трубные муфты)	10 шт	0,30
21	Отвод Wavin SN8 300 90град.,	шт	3,00
Раздел 2. Ливневая канализация			
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,96
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	1 680,00
24	Утилизация	т	1 680,00
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	8,42
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	92,60
27	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	2,40
28	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	куб. м	37,50
29	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	8,32
30	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	915,20
31	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	8,32
32	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм (прим.)	100 м	14,03
33	ПП Икапласт 225/200 SN8	шт	233,83
34	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,40
35	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
36	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм	шт	4,00
37	Отвод полиэтиленовый удлиненный 90°, номинальный внутренний диаметр 225 мм	шт	2,00
38	Отвод литой полиэтиленовый 90 град., электросварной, диаметр 225 мм	шт	2,00
39	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
40	Заглушка фланцевая DN200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
41	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,30
42	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
43	Фланец SDR11 d315	шт	2,00
44	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,35
45	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,23

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
46	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	3,55
Ввод			
47	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	куб. м	0,32
48	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	0,33
49	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
50	Болты с гайками и шайбами оцинкованные, диаметр 20 мм	кг	8,51
51	Шпильки оцинкованные стяжные, диаметр 20 мм, длина 400 мм	т	0,02
К2.Колодцы			
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	7,70
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,54
55	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,98
56	КЦД 10-10ч	шт	10,00
57	К 10-5ч	шт	9,00
58	К 7-10	шт	11,00
59	К 7-5	шт	14,00
60	К 7-1	шт	16,00
61	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00
62	ПП10-15	шт	10,00
63	КЦД-8-10ч	шт	16,00
64	К 8-2.5ч	шт	6,00
65	К 8-5ч	шт	1,00
66	К 8-10ч	шт	2,00
67	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	16,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	16,00
69	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,28
70	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	2,60
71	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,04
72	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,62
Основание под сооружения			
73	Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо	100 кв. м	0,58
74	Проволока вязальная	кг	23,38
75	Установка закладных деталей: до 4 кг (прим.)	т	0,68
76	Уголок горячекатаный, марка стали 18пс, ширина полок 110-250 мм	т	0,68
77	Прокат полосовой, горячекатаный, марка стали 45, размер 100х10 мм (прим.)	т	0,86
78	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	2,26
79	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	куб. м	28,20
80	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 куб. м	0,14
81	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	14,66
82	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	1,17
Монтаж оборудования			
83	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
84	КНС для хозяйственно-бытовых очистных сооружений	шт	1,00
85	Ливневая насосная станция	шт	1,00
04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,16
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	280,00
3	Утилизация	т	280,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 куб. м	1,20
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 куб. м	1,20
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	132,00
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,45
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	15,95
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	4,16
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	41,60
11	АВВГ 4х240 мм	м	4 160,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,45

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	10,15
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	9,28
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	8,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников EPKT 0047-L12-CEE01	шт	8,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	36,00
18	УКПт-150/40-420	шт	36,00
19	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	4,00
20	Прибор или аппарат	шт	12,00
21	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,40
22	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	4,00
23	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	4,00
24	Щит ЩУ-3/1-0	шт	4,00
Раздел 2. ПНР			
25	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	32,00
26	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	16,00
27	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	16,00
04-01-02 Кабельная линия 10кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,26
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	460,25
3	Утилизация	т	460,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 куб. м	2,44
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 куб. м	2,44
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	268,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,70
8	На каждый последующий кабель добавлять к расценке 08-02-142-01	100 м	4,70
9	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	85,00
10	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,94
11	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	1,20
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	1,20
13	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	2,74
14	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	9,40
15	АСБл-10 3х240	м	940,00
16	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мкв. м	шт	4,00
17	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	4,00
18	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,04
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	36,00
20	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	36,00
Раздел 2. ПНР			
21	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	8,00
22	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	2,00
23	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	8,00
04-01-03 ДГУ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы в траншеях экскаватором "обратная лопата" с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, группа грунтов: 3	1000 куб. м	0,06
2	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 3	100 куб. м	0,03
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	101,50
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,06
5	Утилизация излишнего грунта	т	101,50
6	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	0,12
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	13,20
8	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	куб. м	14,00
9	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	17,50
10	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,03

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
11	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	куб. м	2,86
12	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 40 т(ДГУ)	шт	2,00
13	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 400кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 400кВА	шт	1,00
14	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 200кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 200кВА	шт	1,00
15	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мкв. м открыто по строительным основаниям	100 м	0,50
16	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением ВВбШвнг 5х4 кв мм	м	50,00
17	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,12
18	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 куб. м	0,12
19	Каркасы арматурные класса А-I диаметром: 12 мм	т	1,00
20	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (КУБ. М50)	куб. м	12,48
21	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,47
22	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
23	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,11
24	Установка закладных деталей весом: до 4 кг	т	0,01
25	Детали закладные, вес до 1 кг	т	0,01
26	Устройство основания под фундаменты: щебеночного , отмостка	куб. м	4,20
27	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	4,83
28	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,04
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	куб. м	3,73
30	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м	шт	12,00
31	Сталь угловая	т	0,23
32	Устройство заземлителя: протяженного в грунтах 1-4 групп прим.	100 м	0,55
33	Сталь полосовая: 40х5 мм, марка Ст3сп	т	0,09
34	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	20,00
35	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 200/60-450	шт	20,00
36	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим.	шт	6,00
37	Муфты концевые термоусаживаемые внутренней установки для силовых кабелей на напряжение 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП-1-240, сечение жил 150-240 мкв. м	компл	6,00
06-01-01 Тепловая сеть			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,36
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	631,75
3	Утилизация	т	631,75
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,28
5	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком труб)	100 куб. м	0,34
6	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	51,48
7	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3	1000 куб. м	0,31
8	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	куб. м	314,00
9	Прокладка в канале стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 219 мм	км	0,16
10	Труба теплоизолированная в ППУ 219х6/315	м	160,00
11	Комплект материалов для заделки стыка на трубопроводе в ППУ 219х6/315	шт	16,00
12	Установка фасонных частей стальных сварных диаметром: 100-250 мм (+ заглушки)	т	1,51
13	Отвод в ППУ 219х6.0/315 (Отвод Ст219×6,0-90-2-ППУ-ПЭ)	шт	19,00
14	Металлическая заглушка изоляции 219-2-ППУ-650	шт	2,00
15	Ультразвуковая дефектоскопия трубопровода одним преобразователем сварных соединений перлитного класса с двух сторон, прозвучивание поперечное, номинальный диаметр трубопровода: свыше 100 до 200, толщина стенки до 8 мм	стык	38,00
Непроходной канал			
16	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,20
17	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	куб. м	20,71
18	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	38,60
19	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	44,39
20	Устройство непроходных каналов: одноячейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту	100 куб. м	0,42
21	Канал лотковый Л 6-8/2 (2970х1160х530)	шт	52,00
22	П 8-8 (покрытие лотка)	шт	52,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
23	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	3,80
24	Битумы нефтяные строительные БН-90/10	т	0,06
25	Мастика битумная кровельная горячая	т	0,91
Устройство камеры			
26	Устройство камер со стенками: из бетонных блоков	100 куб. м	0,17
27	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	куб. м	1,74
28	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 20 мм, класс В20 (КВ. М50)	куб. м	5,02
29	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-III, диаметр 12 мм	т	0,33
30	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 8 мм	т	0,02
31	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 12 мм	т	0,33
32	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 8 мм	т	0,02
33	Блоки бетонные для стен подвалов на цементном вяжущем полнотелые с вырезом М100, объем менее 0,3 куб. м (ФБС 8.4.6-Т - прим.)	куб. м	1,20
34	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,195 куб. м, расход арматуры 0,76 кг	шт	11,00
35	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,265 куб. м, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
36	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС24-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,543 куб. м, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-3-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,127 куб. м, расход арматуры 0,74 кг	шт	2,00
38	Балка перекрытий каналов Б 1, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,07 куб. м, расход арматуры 9,3 кг	шт	1,00
39	Балка перекрытий каналов Б 2, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,17 куб. м, расход арматуры 17,8 кг	шт	2,00
40	Плиты перекрытия плоские, бетон В15, объем более 1,0 куб. м, расход арматуры 40 кг куб. м	куб. м	2,22
41	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	10,00
42	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
43	Устройство бетонной подготовки (борт - прим.)	100 куб. м	0,01
44	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	куб. м	0,69
45	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,09
46	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,09
47	Установка металлических решеток приямков	т	0,02
48	Решетки для приямков стальные	т	0,02
49	Кладка стен приямков и каналов	куб. м	1,23
50	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	куб. м	0,27
51	Кирпич керамический одинарный, марка 100, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,49
52	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°С, диаметр труб: 300 мм	км	0,00
53	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 273 мм, толщина стенки 7 мм	м	1,30
54	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°С, диаметр труб: 400 мм	км	0,00
55	Трубы стальные электросварные прямошовные и спиральношовные, класс прочности К38, наружный диаметр 426 мм, толщина стенки 7 мм	м	2,60
56	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером (прим.)	100 кв. м	0,47
57	Устройство боковой изоляции: методом наплавления	100 кв. м	0,95
58	Унифлекс: Экстра ТПП	кв. м	109,24
59	Устройство боковой изоляции: методом механического крепления	100 кв. м	0,47
60	Мембрана профилированная гидроизоляционная, высота шипа 8 мм, прочность 300-600 Н, относительное удлинение при разрыве не менее 24-28 %, Г4	кв. м	54,61
61	Устройство герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей прокладками на клее в один ряд (Вилатерм - прим.)	100 м	0,66
62	Изделия (прокладки) пенополиэтиленовые теплоизоляционные для уплотнения стыков сборных элементов ограждающих конструкций, сечение круглое сплошное, диаметр 50 мм (вилатерм спл. 60 мм - прим.)	10 м	6,59
63	Устройство мелких покрытий (брандмауэры, парапеты, свесы и т.п.) из листовой оцинкованной стали (Эф4)	100 кв. м	0,02
Раздел 2. Система оперативного дистанционного контроля			
64	Приборы, устанавливаемые на металлоконструкциях, щитах и пультах, масса: до 5 кг	шт	1,00
65	Терминал коммутационный КТ-16	шт	1,00
66	Присоединение к приборам концов жил электрических проводок пайкой	100 шт	0,68
67	Втулка обжимная медная В-1	шт	34,00
68	Держатель проводов СКП	шт	68,00
69	Комплект удлинения 3-х жильного кабеля в комплекте с кабелем NYM-3х1.5 КУК-3	шт	6,00
70	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 2,5 мкв. м	100 шт	0,36
71	Рукав металлический наружным диаметром: до 48 мм	100 м	0,12

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
72	Рукава металлические из стальной оцинкованной ленты, негерметичные, простого профиля, РЗ-ЦХ, диаметр условный 20 мм	м	12,00
73	Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение: до 6 мкв. м	100 м	0,12
74	Держатель оцинкованный двусторонний диам. 22мм	шт	16,00
07-01-01 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	75,69
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	11 353,20
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	75,69
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	14 305,03
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	756,88
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	9 536,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): однослойных	1000 кв. м	75,69
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	378,44
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	19 073,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	75,69
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	87 041,20
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 кв. м	100 куб. м	53,34
13	Плиты железобетонные проезжей части	куб. м	5 334,00
14	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	115,16
15	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	12 667,78
16	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	124,42
17	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	13 686,20
18	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	49,02
19	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	56 368,40
20	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	98,03
21	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	392,13
22	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	5 882,00
23	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	8 235,00
24	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	5,00
25	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	5,00
26	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	31,20
27	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 куб. м, расход арматуры 4,85 кг	шт	1 040,00
Отмостка			
28	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	285,00
29	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	313,50
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	145,00
31	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	166,75
32	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	1,57
33	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	1 810,10
34	Устройство кровель плоских из рулонных кровельных гидроизоляционных материалов на полимерной мастике с подготовкой поверхности	100 кв. м	15,74
35	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	кв. м	1 810,10
36	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 кв. м	1,57
37	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 кв. м	23,61
38	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	куб. м	576,08
Тротуар			
39	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	1,50
40	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	189,19

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
41	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	3,50
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	385,39
43	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 40 шт.	10 кв. м	100,10
44	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	1 021,02
45	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	12,50
46	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (КУБ. М00), объем 0,016 куб. м	шт	1 250,00
Утепление			
47	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: стен и колонн прямоугольных	куб. м	57,70
48	Пена монтажная полиуретановая противопожарная однокомпонентная модифицированная для заполнения, уплотнения, утепления, изоляции и соединения швов и стыков в местах с повышенными требованиями пожарной безопасности (0,88 л)	шт	6,00
49	Утеплитель XPS CARBON SOLID 400 1180x580x100-L Тип А	куб. м	56,55
50	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	куб. м	57,70
51	Утеплитель XPS CARBON SOLID 500 1180x580x100-L Тип А	куб. м	58,85
Ограждение			
53	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	6,57
54	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	5,30
55	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	658,00
56	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	29,00
57	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	65,70
58	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	13,14
59	Секция заграждения	шт	658,00
60	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,05
61	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	5,00
62	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
63	Калитка	шт	2,00
64	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
65	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	4,00
66	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	1 314,00
67	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	120,00
68	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	6,67
Раздел 2. Модульные здания			
69	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,73
70	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,17
71	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	336,96
72	Утилизация излишнего грунта	т	336,96
73	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	98,00
74	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	107,80
75	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	74,80
76	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	86,02
77	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 0,5 т	шт	6,00
78	Места для курения (2-3)	шт	6,00
79	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т	шт	1,00
80	Модульный с/у	шт	1,00
81	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 5 т	шт	1,00
82	КПП блочно модульнуе здание 3х6 м	шт	1,00
07-01-02 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	90,50
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 1	1000 куб. м	18,10
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	126 704,20
4	Утилизация излишнего грунта	т	126 704,20
5	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	22,63
6	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	724,02
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	23,00
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	2 530,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
9	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	1,60
10	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 040,00
11	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,80
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	32,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	32,00
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	3,20
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	3 520,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	32,00
6	Семена трав: мятлик	кг	64,00
07-01-04 Наружное освещение			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	27,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,27
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (КУБ. М50)	куб. м	27,54
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	2,10
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	2,42
6	Цоколь к опорам	шт	27,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	27,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	2,59
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	27,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	27,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	27,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	54,00
13	Светильник светодиодный "Эльбрус"	шт	54,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: "Legrand" серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: "Legrand" серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
21	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями Задания на оценку

Таблица 3.4. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровый номер: 23:43:0109002:674 общей площадью 998 +/- 11 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
02-01-01 Наружная канализация			
Раздел 1. КНС			
1	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,07
2	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	куб. м	7,14
3	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм (защитный короб вокруг КНС)	100 куб. м	0,02
4	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	куб. м	2,04
5	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
6	КНС	шт	1,00
7	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	0,90
8	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х6-660	1000 м	0,06
9	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х4-660	1000 м	0,03
10	Коробка кабельная соединительная или разветвительная	шт	4,00
11	Коробка распределительная УК-2П (прим.)	шт	4,00
12	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	2,00
13	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	2,00
14	Насосы	шт	2,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
15	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	2,00
16	Автоматическая трубная муфта	шт	2,00
17	Втулка под фланец 110	шт	4,00
18	Муфта электросварная 110	шт	4,00
19	Переход 100х300	шт	2,00
20	Втулка под фланец Ø 315	шт	4,00
21	отвод 90 ° Ø 315	шт	4,00
22	Муфта электросварная 315	шт	3,00
23	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	10 шт	0,10
24	тройник 315*315	шт	1,00
25	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	4,00
26	Фланец Ду 100	шт	4,00
27	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	шт	2,00
28	Обратный клапан Ду 100	шт	2,00
29	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,08
30	труба ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	8,08
31	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
32	Лестница	шт	1,00
33	Крепежные конструкции	компл	1,00
Раздел 2. Канализациооные очистные сооружения МБО-15			
34	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	2,00
35	МБО-20	шт	2,00
Раздел 3. Резервуар ЛОС			
36	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
37	Устройство фундаментных плит бетонных плоских (+ пригруз лос/кнс)	100 куб. м	1,93
38	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	куб. м	196,55
39	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм	100 куб. м	1,34
40	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	куб. м	136,92
41	Устройство перекрытий безбалочных толщиной: до 200 мм на высоте от опорной площади до 6 м	100 куб. м	1,04
42	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	куб. м	105,79
43	Устройство бетонных колонн в деревянной опалубке высотой: до 4 м, периметром до 2 м	100 куб. м	0,07
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	куб. м	6,98
45	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	1,00
46	Насос GRUNDFOS	шт	1,00
47	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	0,50
48	муфта Ø 63 электросварой	шт	1,00
49	отвод 90 ° Ø 63 электросварного	шт	1,00
50	переход Ø 63/Ø100 электросварного	шт	1,00
51	Автоматическая трубная муфта	шт	1,00
52	Втулка под фланец 63	шт	1,00
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00
54	Фланец 63	шт	1,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,00
56	труба ПЭ100 Д63*3,8 SDR17	м	1,00
57	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
58	Лестница	шт	1,00
59	Крепежные конструкции	компл	1,00
Монтаж резервуара РВС-750			
60	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов: без понтона вместимостью до 1000 куб. м	т	22,28
61	Резервуар вертикальный V=500 куб. м	шт	1,00
62	Окраска металлических огрунтованных поверхностей: эмалью ПФ-115	100 кв. м	2,25
63	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 кв. м	2,25
64	Монтаж ограждающих конструкций стен: из профилированного листа при высоте здания до 30 м	100 кв. м	2,25
65	Профлист цинк в рулоне	кв. м	225,00
66	Монтаж кровельного покрытия: из профилированного листа при высоте здания до 25 м	100 кв. м	7,20
67	Профнастил оцинкованный с покрытием: полиэстер С21-1000-0,7	кв. м	719,73
68	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клее и дюбелями холодных поверхностей: наружных стен (прим.)	100 кв. м	15,21
69	Изобокс ЭКСТрайт	кв. м	76,03

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
Раздел 4. Фундаментная плита резервуара			
70	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	куб. м	50,16
71	Плиты теплоизоляционные из экструзионного вспененного полистирола ПЕНОПЛЭКС-45 (прим.)	куб. м	51,16
72	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,15
73	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	куб. м	14,89
74	Устройство фундаментных плит бетонных плоских	100 куб. м	2,61
75	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	куб. м	266,63
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1.			
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов: 2	1000 куб. м	1,00
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 куб. м	9,98
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 946,10
4	Утилизация	т	1 946,10
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	9,98
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	куб. м	1 257,48
7	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
8	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Репейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
9	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
10	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
11	Панели оград железобетонные	куб. м	62,50
12	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 куб. м	22,50
13	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	1,00
14	Известь технологическая полировальная	т	39,92
15	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов: 2	1000 куб. м	0,29
16	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 куб. м	0,13
17	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 267,50
18	Утилизация	т	1 267,50
19	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	1,86
20	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	куб. м	234,36
21	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	1,00
22	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	0,25
23	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	2,50
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	0,12
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	22,68
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	0,12
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	22,68
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	3,48
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	43,85
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	2,20
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	242,00
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	0,12
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	0,48
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	17,28
12	Розлив вяжущих материалов	т	0,30
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,31
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	0,12
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	0,24

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	14,40
17	Розлив вяжущих материалов	т	0,20
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,21
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 куб. м, расход арматуры 4,85 кг	шт	57,00
Тротуар			
21	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	0,13
22	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	16,29
23	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	0,34
24	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	37,20
25	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 55 шт.	10 кв. м	8,90
26	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	90,78
27	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,23
28	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (КУБ. М00), объем 0,016 куб. м	шт	23,00
Ограждение			
29	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,20
30	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	20,00
31	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	2,50
32	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	2,00
33	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	0,80
34	Секция заграждения	шт	20,00
35	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
36	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74x1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
37	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
38	Калитка	шт	1,00
39	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	1,00
40	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	1,00
41	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	80,00
Дренаж			
42	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	0,29
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	1,78
44	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	29,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	8,78
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	8,78
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,88
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	965,80
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	8,78
6	Семена трав: мятлик	кг	21,00

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями Задания на оценку

Таблица 3.5. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровый номер: 23:43:0109002:675 общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
02-01-01 Наружная канализация			
Раздел 1. Ливневая канализация			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,30
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	528,50
3	Утилизация	т	528,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,70
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	18,70
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,42

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	куб. м	5,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	2,85
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	313,50
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	2,85
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм	100 м	2,37
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм	м	237,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,24
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,29
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,16
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	2,94
Ввод			
17	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	куб. м	0,22
18	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	0,23
19	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
Колодцы			
20	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	0,80
21	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	0,88
22	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,60
23	КЦД 10-10ч	шт	8,00
24	К 10-5ч	шт	4,00
25	К 10-10ч	шт	3,00
26	П-10ч	шт	8,00
27	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	14,00
28	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	8,00
29	Люк чугунный тяжелый	шт	8,00
30	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,18
31	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,92
32	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,01
33	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,22
Раздел 2. ЛОС			
34	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
35	ЛОС q=90л/с	шт	2,00
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Вертикальная планировка			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.)	1000 кв. м	10,10
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	5,05
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	9 842,63
4	Утилизация излишнего грунта	т	9 842,63
5	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3, грунт для обратной засыпки	1000 куб. м	5,05
6	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	9 842,63
7	Засыпка экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, группа грунтов: 3	1000 куб. м	5,05
8	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	21,21
9	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	куб. м	2 587,62
10	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы, рпим	100 куб. м	27,50
11	Скала взрывная прим.	куб. м	3 465,00
12	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	10,10
13	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	100,95
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	6,44

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	1 217,54
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	6,44
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	1 217,54
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	64,42
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	811,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): однослойных	1000 кв. м	6,44
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	32,21
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	1 623,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	6,44
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	7 408,30
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 кв. м	100 куб. м	4,74
13	Плиты железобетонные проезжей части	куб. м	474,00
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	12,88
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	51,54
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	773,00
17	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	1 082,00
18	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	1,00
19	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
20	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	11,20
21	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 куб. м, расход арматуры 4,85 кг	шт	373,33
Тротуар			
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	0,75
23	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	94,69
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	1,75
25	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	192,89
26	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 40 шт.	10 кв. м	50,10
27	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	511,02
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	6,50
29	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (КУБ. М00), объем 0,016 куб. м	шт	650,00
Ограждение			
30	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,64
31	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	1,30
32	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	164,00
33	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	6,20
34	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	16,40
35	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	3,28
36	Секция заграждения	шт	164,00
37	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,02
38	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	2,00
39	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
40	Калитка	шт	2,00
41	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
42	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	2,00
43	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	328,00
44	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	25,00
Раздел 2. Модульные здания			
45	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	0,22
46	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,02
47	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	42,12
48	Утилизация излишнего грунта	т	42,12
49	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	11,00
50	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	12,10
51	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	10,60

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
52	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	12,19
53	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
54	Места для курения (2-3)	шт	1,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	25,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	25,00
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	2,50
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	2 750,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	25,00
6	Семена трав: мятлик	кг	50,00
07-01-04 Наружное освещение			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	11,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,11
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (КУБ. М50)	куб. м	11,22
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	0,80
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	0,92
6	Цоколь к опорам	шт	11,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	11,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,06
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	11,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	11,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	11,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	22,00
13	Светильник светодиодный "Эльбрус"	шт	22,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: "Legrand" серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: "Legrand" серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
21	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями Задания на оценку

Таблица 3.6. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровый номер: 23:43:0109002:676 общей площадью 597 +/- 9 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,06
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	112,00
3	Утилизация	т	112,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 куб. м	0,49
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 куб. м	0,49
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	53,90
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,15
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	1,65
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,10
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,98
11	АВВГ 4х25 мм	м	98,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический СЕ301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
Раздел 2. ПНР			
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1.			
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов: 2	1000 куб. м	0,60
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 куб. м	5,97
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 164,15
4	Утилизация	т	1 164,15
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	5,97
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	куб. м	752,22
7	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит)	100 куб. м	4,50
8	Плиты дорожные 1П18.18-30А-IV, бетон В30, объем 0,48 куб. м, расход арматуры 46,94 кг, постельная площадь 3,0 кв. м	шт	10,00
9	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	0,60
10	Известь технологическая полировальная	т	23,88
11	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов: 2	1000 куб. м	0,14
12	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 куб. м	0,06
13	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	280,80
14	Утилизация	т	280,80
15	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	0,15
16	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	1,49
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1. Новый Раздел			
Ограждение			
1	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,70
2	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	70,00
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	5,25
4	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	7,00
5	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	1,40
6	Секция заграждения	шт	70,00
7	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
8	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74х1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
9	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
10	Калитка	шт	1,00
11	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
12	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	2,00
13	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	140,00
14	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06
15	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 куб. м	0,01
16	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,01
17	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
18	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200х1200х1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
19	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
20	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	2,50
21	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,14
22	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,06
23	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	6,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	5,97
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	5,97
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,60
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	656,70
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	5,97
6	Семена трав: мятлик	кг	11,94

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями Задания на оценку

Таблица 3.7. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровый номер: 23:43:0109002:1009 общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
02-01-01 Наружное водоснабжение			
Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,05
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	84,00
3	Утилизация	т	84,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	0,12
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	1,50
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,15
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	1,65
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	0,43
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	47,30
10	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,05
11	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 63 мм, толщина стенки 4,7 мм	м	46,32
12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм	км	0,05
13	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20
14	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
15	Фланец, для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
16	Прокладки между фланцевыми соединениями d50	шт	3,00
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,20
18	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d63 45°	шт	2,00
19	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,10
20	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d63	шт	1,00
21	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00
22	Заглушка фланцевая d63	шт	1,00
Колодцы			
23	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	1,27
24	КЦД 15-10ч	шт	1,00
25	КЦД 20-10ч	шт	2,00
26	К 20-10ч	шт	4,00
27	П-20	шт	2,00
28	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
29	К 7-10	шт	2,00
30	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	3,00
31	К 15-5ч	шт	1,00
32	К 15-10ч	шт	1,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
33	ПП15	шт	1,00
34	К 7-5	шт	1,00
Гидроизоляционные работы			
35	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,16
36	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,16
37	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,00
38	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,04
Раздел 2. Водопровод противопожарный			
39	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,48
40	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	833,00
41	Утилизация	т	833,00
42	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,90
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	20,90
44	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	2,84
45	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	312,40
46	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	0,12
47	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	145,00
48	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	1,16
49	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	4,00
50	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	4,00
51	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электросварн)	10 шт	0,40
52	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	4,00
53	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	4,00
54	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	4,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,39
56	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	394,52
57	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,27
58	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	4,00
59	Установка: гидрантов пожарных	шт	4,00
60	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	4,00
61	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
62	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	8,00
63	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,39
02-01-02 Наружная канализация			
Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,29
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	500,50
3	Утилизация	т	500,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,40
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	15,40
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,34
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	куб. м	4,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	2,24
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	246,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	2,24
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм	100 м	2,33
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 250/282 мм	м	232,60
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,23
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,27
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,15
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	2,77
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,50
18	Отвод Wavin SN8 250 90град.,	шт	3,00
19	Заглушка для раструба wavin dy250	шт	2,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
Раздел 2. канализациооные очистные сооружения МБО-15			
20	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	1,00
21	МБО-15	шт	1,00
Раздел 3. Ливневая канализация			
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,39
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	677,25
24	Утилизация	т	677,25
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	18,30
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	201,30
27	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	5,24
28	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	576,40
29	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	5,24
30	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм	100 м	2,70
31	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм	м	270,00
32	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,27
33	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,68
34	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	6,90
35	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т	100 шт	0,25
36	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	куб. м	0,10
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 куб. м, расход арматуры 0,76 кг	шт	25,00
38	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,04
39	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	куб. м	4,28
40	Устройство неподвижных щитовых опор: из монолитного железобетона (обойма для трубопровода)	100 куб. м	0,28
41	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	2,41
42	Устройство бетонных фундаментов общего назначения объемом: до 5 куб. м (упоры)	100 куб. м	0,01
43	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	39,06
Ввод			
44	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	куб. м	0,98
45	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	1,02
46	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
К2Д. Колодцы			
47	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в мокрых грунтах	10 куб. м	2,13
48	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кцд - прим.)	м	19,00
49	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (к 8-5ч - прим.)	м	4,45
50	ПВК-8	шт	19,00
51	ОП-1 Д	шт	19,00
К2.Колодцы			
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	7,70
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в мокрых грунтах	10 куб. м	1,47
55	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кольца горловины - прим.)	м	18,16
56	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (кцд 10-10ч - прим.)	м	15,00
57	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (к-10-5ч; к-10-10ч) - прим.)	м	7,87
58	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,1 куб. м, расход арматуры 7,70 кг (п-10ч - прим.)	шт	14,00
59	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	21,00
60	Люк чугунный тяжелый	шт	14,00
61	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,31
62	Поковки простые строительные (скобы, закрепы, хомуты), масса до 1,6 кг (ГС-1)	кг	8,40
63	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	1,15
64	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,02
65	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,28
04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,08

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	143,50
3	Утилизация	т	143,50
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 куб. м	0,61
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 куб. м	0,61
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	67,10
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,36
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	4,00
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,09
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,91
11	АВВГ 4х95 мм	м	91,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический СЕ301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
Раздел 2. ПНР			
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
04-01-02 Кабельная линия 10кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,02
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	40,25
3	Утилизация	т	40,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 куб. м	0,14
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 куб. м	0,14
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	15,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	0,25
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	1,50
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,03
10	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
11	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,20
12	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	0,25
13	АСБл-10 3х240	м	25,00
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мкв. м	шт	1,00
15	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	1,00
16	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,03
17	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	4,00
18	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	4,00
Раздел 2. ПНР			
19	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	3,00
20	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	3,00
21	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	3,00
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	3,25
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	3,25

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	6 343,35
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	3,25
5	Утилизация излишнего грунта	т	6 343,35
6	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	4,07
7	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	162,65
8	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	7,32
9	Известь технологическая полировальная	т	292,00
10	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	11,76
11	Цемент глиноземистый ГЦ 40	т	470,30
Раздел 2. Дополнительные работы			
12	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	1,68
13	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	1,68
14	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
15	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	1,68
16	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
17	Укрепление откосов насыпных сооружений, конусов мостов и путепроводов матами геотехническими полиамидными с заполнением растительным грунтом с посевом трав, высота геомата: до 20 мм	1000 кв. м	8,38
18	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	8,38
19	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	1,68
20	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
21	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 184,93
22	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	1,68
23	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
24	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	8,38
25	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	83,81
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	2,23
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	2 811,06
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	2,23
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	2 811,06
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	64,70
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	815,21
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	1,10
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	121,00
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	2,23
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	8,92
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	321,00
12	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	2,23
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	4,46
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	268,00
17	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	2,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 куб. м, расход арматуры 4,85 кг	шт	257,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
Отмостка			
21	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	100,00
22	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	110,00
23	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	48,60
24	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	55,89
25	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,49
26	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	558,90
27	Устройство плоских кровель из ЭПДМ мембраны: с наклейкой на мастику	100 кв. м	8,10
28	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	кв. м	972,00
29	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 кв. м	0,32
30	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 кв. м	4,86
31	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	куб. м	123,00
Тротуар			
32	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	0,33
33	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	40,44
34	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	0,84
35	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	92,38
36	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 55 шт.	10 кв. м	22,10
37	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199х99х80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	225,42
38	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	5,79
39	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (КУБ. М00), объем 0,016 куб. м	шт	579,00
Пандус			
40	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 куб. м	0,02
41	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	77,00
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	84,70
43	Устройство фундаментов-столбов: бетонных	100 куб. м	0,02
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (КУБ. М50)	куб. м	1,80
45	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на подготовленный бетонный фундамент	100 шт	0,22
46	Стойка металлическая под дорожные знаки из круглых труб и гнутосварных профилей, массой до 0,01 т	т	0,16
47	Монтаж связей и распорок из одиночных и парных уголков, гнутосварных профилей для пролетов: до 24 м при высоте здания до 25 м	т	0,48
48	Элементы конструктивные зданий и сооружений с преобладанием гнутосварных профилей и круглых труб, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	т	0,48
49	Монтаж площадок с настилом и ограждением из листовой, рифленой, просечной и круглой стали	т	1,04
50	Элементы конструктивные вспомогательного назначения массой не более 50 кг с преобладанием толстолистовой стали, собираемые из двух и более деталей, с отверстиями и без отверстий, соединяемые на сварке	т	1,04
51	Смена: прямых звеньев водосточных труб с земли, лестниц или подмостей	100 м	0,06
52	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 89 мм, толщина стенки 5 мм	м	6,00
53	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 кв. м	0,51
54	Масляная окраска металлических поверхностей: решеток, переплетов, труб диаметром менее 50 мм и т.п., количество окрасок 2	100 кв. м	0,51
55	Краска масляная и алкидная цветная, готовая к применению для наружных работ МА-15, белая	т	0,01
Ограждение			
56	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,35
57	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	135,00
58	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	4,75
59	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	15,40
60	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	14,54
61	Секция заграждения	шт	154,00
62	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
63	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74х1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
64	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
65	Калитка	шт	1,00
66	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
67	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	4,00
68	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	308,00
69	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
70	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 куб. м	0,01
71	Устройство бетонной подготовки	100 куб. м	0,01
72	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
73	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200x1200x1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
75	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	1,18
76	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,07
77	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,19
78	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	19,00
Дренаж			
79	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	3,72
80	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	22,77
81	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	380,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	15,80
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	15,80
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	1,58
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	1 738,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	15,80
6	Семена трав: мятлик	кг	31,60

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями Задания на оценку

Таблица 3.8. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровый номер: 23:43:0109002:231 общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
02-01-01 Наружное водоснабжение			
Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,32
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	560,00
3	Утилизация	т	560,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	5,06
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	63,25
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	5,06
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	55,66
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	1,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	183,02
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	0,19
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	242,25
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	1,94
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,12
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	120,96
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,12
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	1,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	1,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	1,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	1,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	2,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,30
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	2,00
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,20
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	2,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	2,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	2,00
Колодцы			
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	0,63
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 куб. м, расход арматуры 79,44 кг	шт	2,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 куб. м, расход арматуры 19,88 кг	шт	5,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 куб. м, расход арматуры 13,04 кг	шт	2,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 куб. м, расход арматуры 72,96 кг	шт	4,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	2,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,05
Гидроизоляционные работы			
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,32
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,32
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,08
Раздел 2. Водопровод противопожарный			
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,22
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	376,25
45	Утилизация	т	376,25
46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,60
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	6,60
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 куб. м	0,70
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	77,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	0,28
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	345,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	2,76
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
54	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	2,00
55	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электросварн)	10 шт	0,20
56	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	2,00
57	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	2,00
58	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	2,00
59	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,08
60	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	75,00
61	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,14
62	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	2,00
63	Установка: гидрантов пожарных	шт	2,00
64	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	2,00
65	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,40
66	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	4,00
67	Установка люка	шт	2,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
69	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,08
04-01-01 Кабельные линии 0,4кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,12

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	203,00
3	Утилизация	т	203,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 куб. м	0,98
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 куб. м	0,98
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	107,80
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,98
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	куб. м	10,73
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб до 2 отверстий	канал.км	0,20
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	1,61
11	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля до 6 кг	100 м	0,34
12	АВВГ 4х240 мм	м	195,00
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,95
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	1,56
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	4,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	4,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	19,00
18	УКПт-150/40-420	шт	19,00
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	2,00
20	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	2,00
21	Прибор или аппарат	шт	6,00
22	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,20
23	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	2,00
24	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	2,00
25	Щит ЩУ-3/1-0	шт	2,00
Раздел 2. ПНР			
26	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	16,00
27	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	8,00
28	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	8,00
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1.			
Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)			
1	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	1,80
2	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	18,05
3	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	2,44
4	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	куб. м	307,19
5	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
6	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Репейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
7	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
8	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
9	Панели оград железобетонные	куб. м	62,50
10	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 куб. м	22,50
11	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	7,22
12	Известь технологическая полировальная	т	288,76
13	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов: 2	1000 куб. м	3,25
14	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 куб. м	0,65
15	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	6 334,67
16	Утилизация	т	6 334,67
17	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	38,95
18	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	куб. м	4 907,70
19	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	7,22
20	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	1,80
21	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	18,05
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1.			
1	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	103,80

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
2	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	41,52
3	Щебень М 1200, фракция 5(3)-10 мм, группа 1	куб. м	10,00
4	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	134,90
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	45,67
6	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	4,15
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	4,15
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	8,30
9	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,50
10	Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400), объем 0,043 куб. м	шт	150,00
11	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	4,15
12	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 кв. м	16,60
13	Розлив вяжущих материалов	т	12,45
14	Битум горячий	т	12,45
15	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	596,80
16	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	4,15
17	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 кв. м	8,30
18	Розлив вяжущих материалов	т	21,10
19	Битум горячий	т	21,10
20	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	501,30
21	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 90 шт.	10 кв. м	1,20
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	0,00
23	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	45,36
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	0,00
25	Песок несортированный	куб. м	26,40
26	Плитка вибропрессованная "FARBSTEIN": трапеция, размер 114x53x86x60 мм, цветная на белом цементе	кв. м	122,40
27	Резка тротуарной плитки толщиной 70 мм: на отрезном станке	м реза	30,00
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,20
29	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	куб. м	0,07
30	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ) для дорожных и аэродромных покрытий и оснований, класс В30 (М400)	куб. м	7,08
31	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (КУБ. М00), объем 0,016 куб. м	шт	120,00
32	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	50,00
33	Песок несортированный	куб. м	60,00
34	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1000 кв. м	0,25
35	Геотекстиль нетканый, поверхностной плотностью 550 г/кв. м	кв. м	275,00
36	Устройство кровель плоских из наплавляемых материалов: в два слоя	100 кв. м	2,50
37	Материал рулонный битумно-полимерный кровельный и гидроизоляционный наплавляемый ЭПП, для нижних слоев гидроизоляции, основа полиэстер, гибкость не выше-25 °С, масса 1 кв. м до 4,95 кг, прочность не менее 400-600 Н, теплостойкость не менее 100 °С	кв. м	575,00
38	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: покрытий и перекрытий снизу	куб. м	25,00
39	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS 45-500	куб. м	24,75
40	Устройство стяжек: бетонных толщиной 20 мм	100 кв. м	2,50
41	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	куб. м	5,10
42	Устройство стяжек: на каждые 5 мм изменения толщины стяжки добавлять или исключать к расценке 11-01-011-03	100 кв. м	40,00
43	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	куб. м	20,40
44	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание	100 шт	1,81
45	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой более 2 м	10 шт	18,10
46	Стойка для экрана шумозащитного оцинкованная в комплекте с крепежными деталями СШ.1	т	3,46
47	Секция заграждения	шт	176,00
48	Комплектующие для сетчатого забора	компл.	1,00
49	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	куб. м	11,50
Раздел 2. Новый Раздел			
50	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	5,00
51	Известь технологическая полировальная	т	25,50
52	Устройство основания под фундаменты: гравийного	куб. м	1 000,00

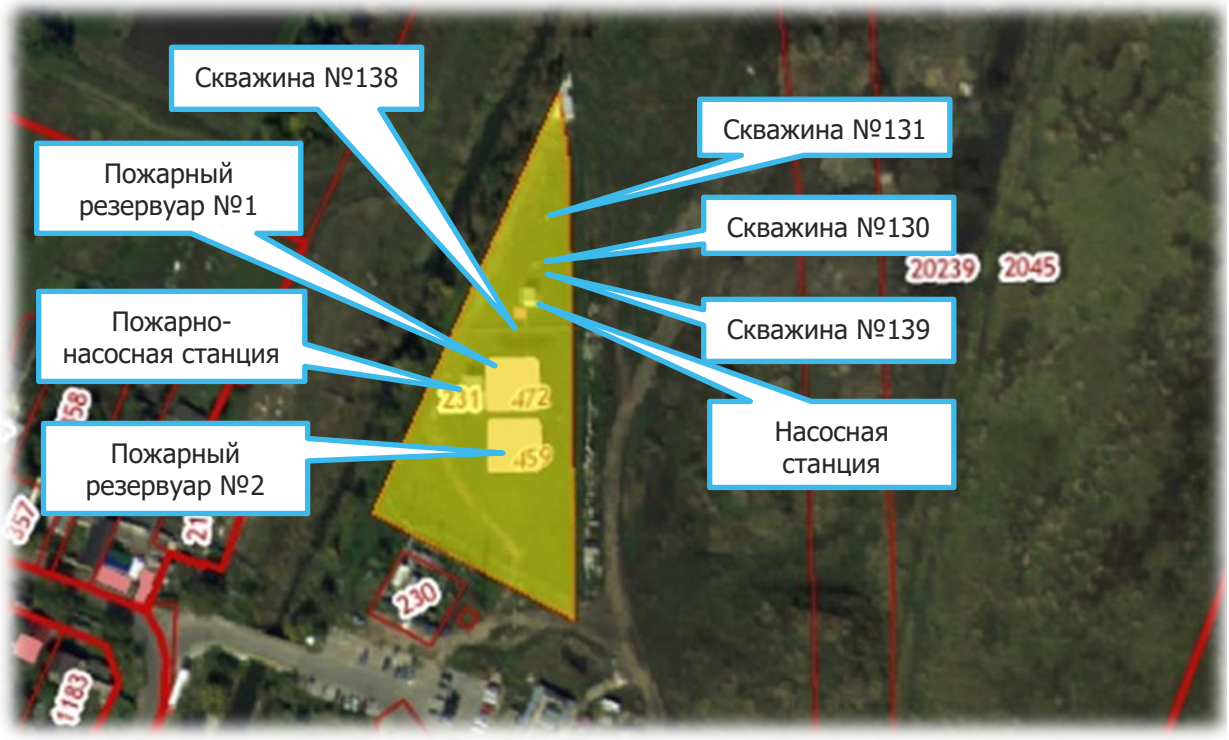
№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
53	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	куб. м	1 150,00
54	Устройство основания под фундаменты: гравийного	куб. м	500,00
55	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	500,00
56	Песок несортированный	куб. м	550,00
57	Щебень известняковый из отсевов дробления при производстве извести марка не ниже 200, фракция 10-40 мм	куб. м	575,00
58	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	1,25
59	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	12,50
60	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	4,00
61	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,18
62	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	куб. м	5,00
63	Изделия сборные железобетонные водоотводных сооружений на автомобильных дорогах, телескопический лоток малый Б-6, длиной 520 мм, объемом бетона 0,022 куб. м с расходом стали класса А-I 3,33 кг, бетон марки 300	шт	40,00
64	Нанесение обозначений движения по полосам со световозвращающими элементами	100 кв. м	7,83
65	Монтаж искусственной дорожной неровности (ИДН)	кв. м	16,00
66	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,27
67	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 куб. м	0,05
68	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 куб. м	100 куб. м	0,05
69	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	27,00
70	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой дополнительной информации, прямоугольной формы размером 450х900 мм, тип 8.1.1, 8.1.3-8.12, 8.14-8.21.3	шт	9,00
71	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой запрещающий, диаметр круга 700 мм, тип 3.1-3.33	шт	7,00
72	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 700х700 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4-6.7, 6.8.1-6.8.3	шт	5,00
73	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 900х900 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4, 6.8.1-6.8.3	шт	1,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой особых предписаний, размером 900х900 мм, тип 5.5, 5.6, 5.8-5.14, 5.15.2-5.15.6, 5.19.1, 5.19.2, 5.20	шт	4,00
75	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, треугольной формы размером 900х900х900 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	1,00
76	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,03
77	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	3,00
78	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
79	Калитка	шт	2,00
80	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
81	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 8 м	компл	2,00
82	Шлагбаум длина 4 м в комплекте	шт.	2,00
83	Шлагбаум длина 5,6 м в комплекте	шт.	2,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	29,49
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	29,49
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	2,95
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	3 243,90
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	29,49
6	Семена трав: мятлик	кг	58,98
07-01-04 Наружное освещение			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,11
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	196,00
3	Утилизация	куб. м	112,00
4	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,40
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	106,00
6	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1	1000 куб. м	0,09
7	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	0,94
8	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 50 мм	100 м	4,40
9	Трубы гибкие гофрированные двустенные из ПВХ, диаметр 50 мм	м	440,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	4,40
11	АВВГ 4х25	м	440,00
12	Заделка концевая с термоусаживающимися полиэтиленовыми перчатками для 3-5-жильного кабеля с бумажной изоляцией напряжением до 1 кВ, сечение одной жилы: до 120 мкв. м	шт	2,00
13	Концевые муфты 4ПКТп(б)-1-70/120(б)	шт	2,00
14	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	2,00
15	Уплотнитель кабельных проходов УКПт-130/28	шт	2,00
16	Бирки маркировочные пластмассовые У134	100 шт	0,10
17	Проволока стальная низкоуглеродистая общего назначения диаметром: 4-10 мм (прим. - 3мм 70 пм)	т	0,00
18	Прибор или аппарат	шт	9,00
19	Выключатели автоматические: "Legrand" серии LR 1P 10A	шт	7,00
20	Двухполюсные автоматические дифференциальные выключатели Iном=10А, Iдиф=30мА, 220В,		2,00
21	Счетчики, устанавливаемые на готовом основании: трехфазные	шт	1,00
22	Счетчик электрической энергии электронный,: трехфазный Меркурий 230AR-03 CL с PLC модемом, 5(7,5)А (однотарифный)	шт	1,00
23	Предохранитель	шт	3,00
24	Вставки плавкие ПП24-31 (номинальный ток 100 А)	10 шт	0,30
25	Трансформатор тока напряжением: до 10 кВ	шт	1,00
26	Трансформатор тока ТШП с коэффициентом трансформации 200/5, класса точности 0,5	шт	1,00
27	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	7,00
28	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,07
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (КУБ. М50)	куб. м	7,14
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	0,30
31	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	0,35
32	Цоколь к опорам	шт	7,00
33	Закладная деталь фундамента	шт	7,00
34	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,34
35	Опора фланцевая высотой h=11м	шт	7,00
36	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	7,00
37	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	7,00
38	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	14,00
39	Светильник светодиодный "Эльбрус"	шт	14,00
40	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
41	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
42	Прибор или аппарат	шт	6,00
43	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
44	Выключатели автоматические: "Legrand" серии LR 3P 25A	шт	4,00
45	Выключатели автоматические: "Legrand" серии LR 3P 16A	шт	1,00
46	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
47	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями Задания на оценку

Рисунок 3.1. Границы оцениваемого земельного массива





Источник: данные сайта www.rosreestr.ru

Объект оценки представляет собой индустриальный парк класса А "СК Октябрьский" (далее – складской комплекс). Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 70 803,20 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м) (перечень зданий и сооружений приведен в табл. 3.1).

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующими договорами аренды в размере 67 567,15 кв. м (Таблица 3.9).

В таблице ниже приведено фактическое распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды. В рамках настоящего Отчета Исполнитель принял площадь, занятую офисными помещениями, по фактически сданным площадям в аренду. Остальные площади были отнесены Исполнителем к складским помещениям.

Таблица 3.9. Распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды

№	Наименование (по предварительному договору аренды)	Арендуемая площадь по состоянию на 30.06.2025 г., кв. м (количество м/м)
1	Складские помещения	61 422,95
2	Офисные помещения	4 104,70
3	Технические помещения	2 039,50
	Итого по зданию	**67 567,15**
4	Машиноместа для парковки	301
5	Использование земельного участка	22

Источник: данные, предоставленные собственником имущества, анализ АО "НЭО Центр"

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Краснодарском крае по адресу: Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная.

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки[9]

Краснодарский край — субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Образован 13 сентября 1937 года. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесской Республикой, Республикой Адыгея и Абхазией. По морю граничит с Крымом. Административный центр — город Краснодар.

Из общей протяженности границы в 1 540 км — 740 км проходит вдоль моря. Наибольшая протяженность края с севера на юг — 327 км, с запада на восток — 360 км. Территория Краснодарского края 75 485 кв. км.

Численность населения края по данным Росстата составляет 5 842 238 чел. (2025). Плотность населения — 77,4 чел./кв. км (2025). Городское население — 57,09% (2023).

Краснодарский край в административно-территориальном отношении делится на 38 районов, 15 краевого подчинения, а также 11 городов районного подчинения, 21 поселков городского типа, 389 сельских (поселковых, станичных) административных округов, 1 717 сельских населенных пунктов.

По территории Краснодарского края проходят:

- федеральная автомагистраль Е 115—М4 "Москва — Новороссийск";
- автомагистраль Е 50—Р217 "Кавказ";
- автомагистраль Е 97—А290 "Новороссийск — Керчь";
- автомагистраль Е 97—А147 "Джубга — граница с Абхазией";
- трассы А146, А148, А149, А160.

[9] Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

В Краснодарском крае находятся железные дороги, в большинстве своем принадлежащие ОАО "РЖД" и относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через край проходят железнодорожные маршруты, ведущие в Ставропольский край, Абхазию и в Крым. В Апшеронском районе находятся Апшеронская узкоколейная железная дорога — крупнейшая горная узкоколейная железная дорога на территории России.

Портовыми городами на Азовском море являются: Ейск и Темрюк. Портовые города Черного моря: Порт Кавказ, Тамань, Анапа, Новороссийск, Геленджик, Туапсе, Сочи. На долю указанных портов приходится до 40 % грузооборота всех портов Российской Федерации. Порты Новороссийск и Туапсе обеспечивают перевалку 75% сухих грузов, проходящих через портовое хозяйство юга России, обслуживают третью часть российского экспорта нефти.

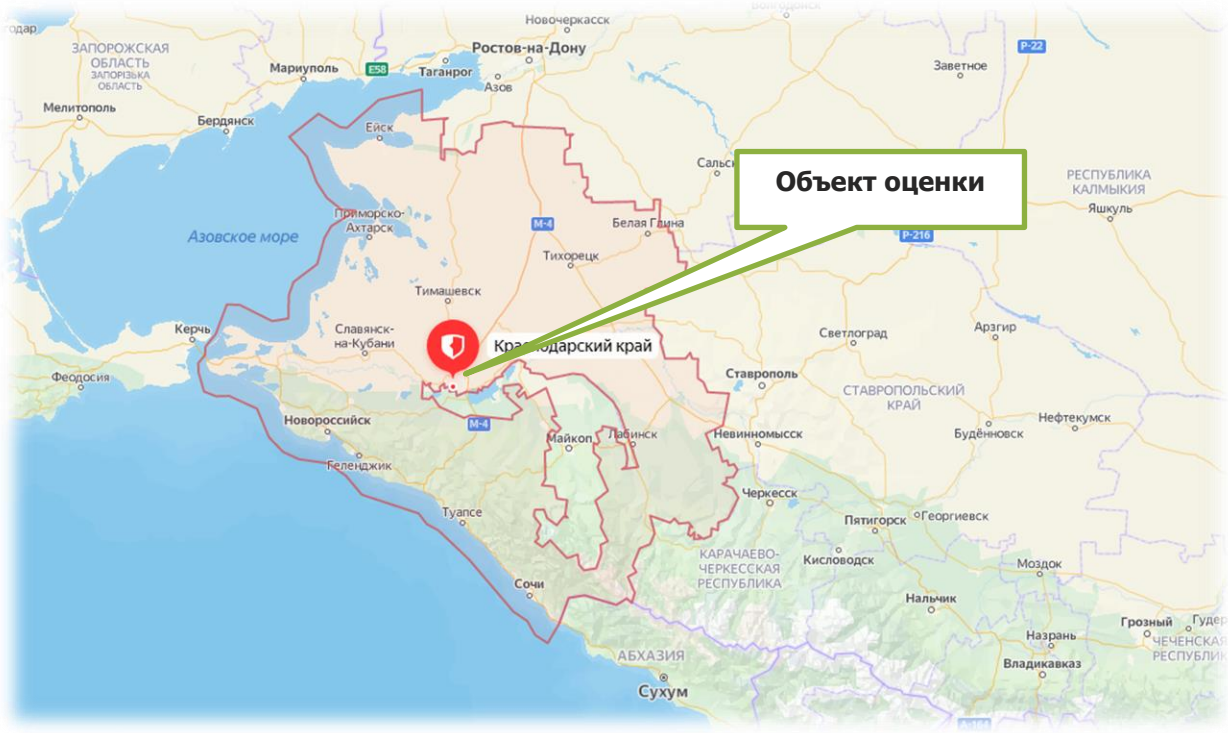
Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8% общего объема промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4%), топливная отрасль (10,5%), машиностроение и металлообработка (9,4%) и промышленность строительных материалов (7,9%). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3-4% промышленного производства. Доля легкой отрасли совсем незначительна (1,3%).

Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске.

В Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38% объема промышленной продукции и 47% инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16% населения. В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны (1-е место в России).

Карта Краснодарского края и расположение на ней оцениваемых объектов представлены на рис. 3.2.

Рисунок 3.2. Карта Краснодарского края



Источник: maps.yandex.ru

Калининский сельский округ — административно-территориальная единица в составе Прикубанского внутригородского округа города Краснодара Краснодарского края. В рамках муниципального устройства относится к муниципальному образованию город Краснодар.

Административный центр — город Краснодар (микрорайон Калинино).

Сельский округ расположен к северу от центра города Краснодара и назван по бывшему поселку городского типа (в 1958-2004 годах) Калинино, включенному в городскую черту в 2004 году.

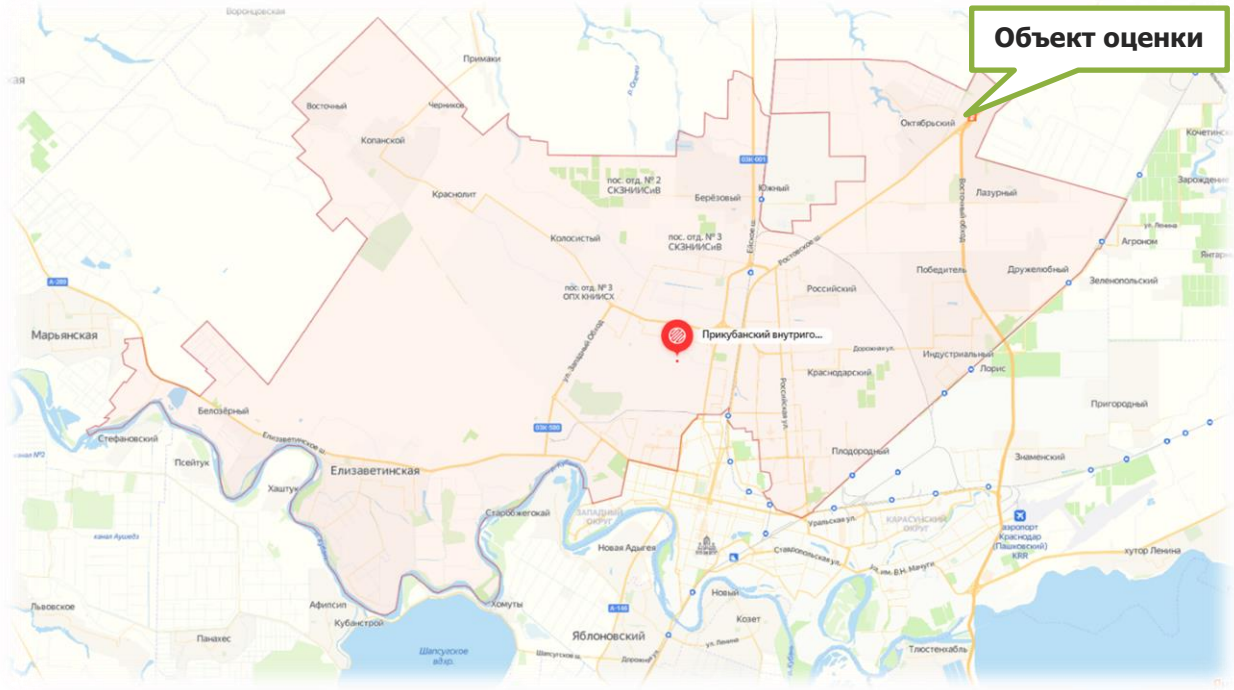
По данным переписи населения 2010 года численность населения сельского округа составила 11 461 чел.

В состав сельского округа входят 8 населенных пунктов.

Октябрьский — хутор в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Входит в состав Калининского сельского округа. Расположен в северо-восточной части городского округа Краснодара на границе с Динским районом.

Характеристики местоположения объекта оценка приведены в таблице далее (Таблица 3.10). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3-Рисунок 3.6).

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте Прикубанского внутригородского округа города Краснодара Краснодарского края



Источник: https://yandex.ru/maps/

Таблица 3.10. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственная и жилая застройка
Форма участка, рельеф	Форма участков — правильная, прямоугольная. Рельеф участков преимущественно спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Краснодарскому краю, уровень шума допустимый
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на объекты производственно-складского назначения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды, на прилегающей территории имеется стихийная парковка

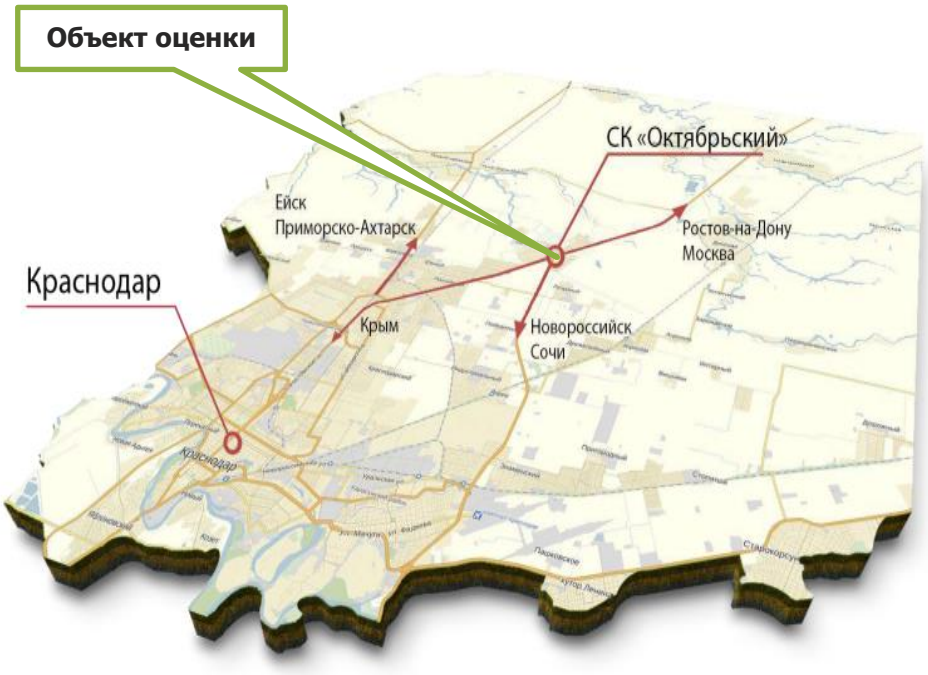
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте Краснодарского края



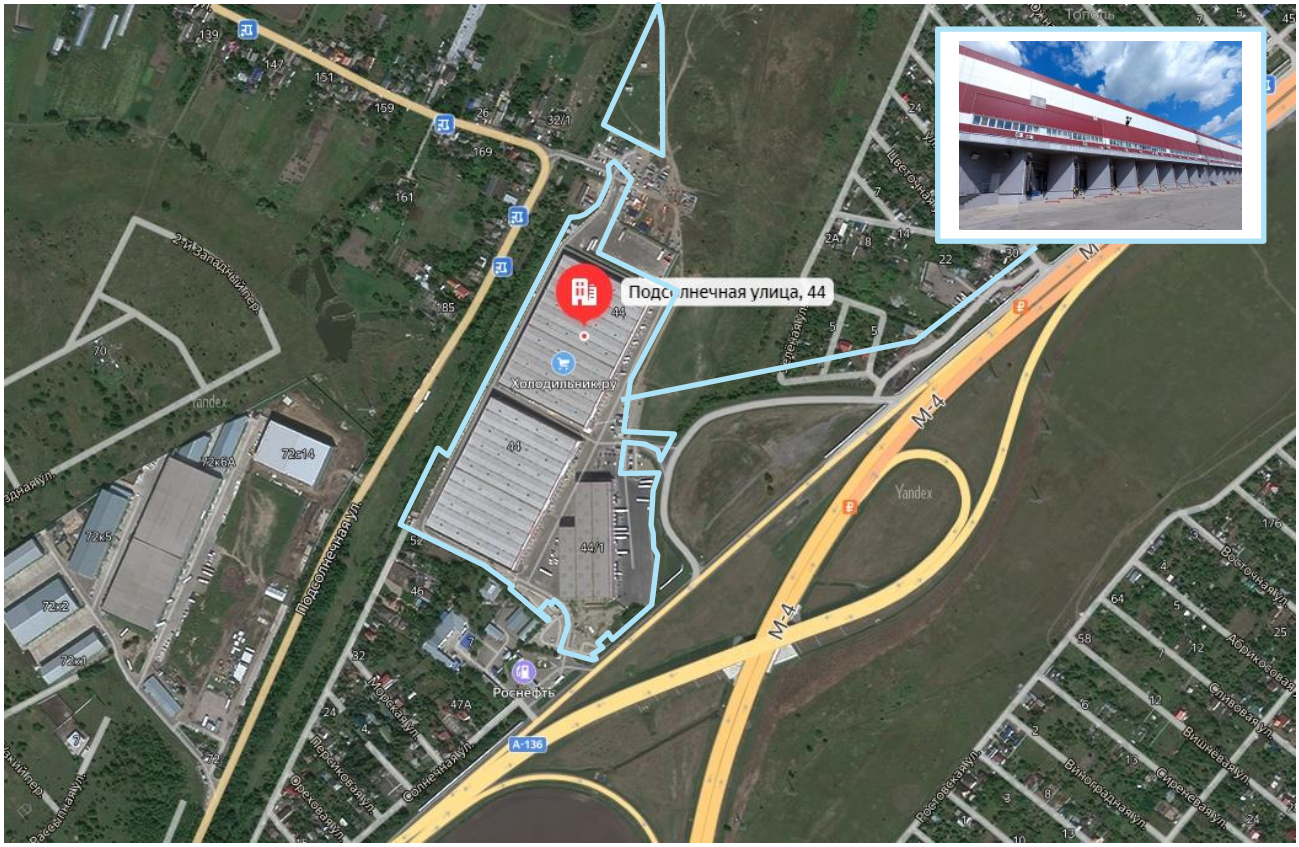
Источник: https://a2group.ru/arenda/oktyabrskij/

Рисунок 3.5. Местоположение объекта оценки на карте Краснодарского края



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.6. Местоположение объекта оценки на карте Краснодарского края (вид со спутника)



Источник: http://maps.yandex.ru

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Калининском сельском округе Краснодарского края на въезде в г. Краснодар, в непосредственной близости от магистрали М-4 "Дон". К объекту оценки ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд. Инфраструктура района расположения объекта оценки развитая.

Локальное местоположение объекта оценки приведено на рисунке ниже.

Рисунок 3.7. Локальное местоположение объекта оценки



Источник: https://a2group.ru/arenda/oktyabrskij/

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов складского назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- объект оценки располагается в непосредственной близости от автодороги М-4 "Дон", в направлении Крыма, Ростова-на-Дону, Москвы, Сочи и Новороссийска;
- объект оценки располагается на огороженной, охраняемой территории;
- наличие организованной охраняемой наземной автомобильной парковки на прилегающей территории;
- хорошая транспортная доступность, подъезд большегрузного транспорта.

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- плотный транспортный поток на прилегающих к объекту транспортных магистралях.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения зданий складского назначения, не снижающего их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копии выписок из ЕГРН на здания и сооружения, земельные участки (перечень выписок из ЕГРН приведен в табл. 3.1 и 3.2);
- копии технических паспортов на оцениваемые здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки;
- реестр арендаторов по состоянию на дату;
- копии долгосрочных и краткосрочных договоров аренды;
- копию лицензии на пользование недрами КРД №80893 ВЭ от 6 июля 2018 года;
- копию лицензии на пользование недрами КРД №80894 ВЭ от 6 июля 2018 года;
- копию договора на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 18.04.2024 г.;
- копию договора оказания охранных услуг от 26.10.2022 г., а также Дополнительное соглашение №1 от 19.04.2023 г. и Дополнительное соглашение №2 от 23.08.2023 г.;
- копию договора энергоснабжения №23110605427 от 31.03.2023 г.;
- копию договора оказания услуг по отводу воды №Э-301222-1 от 30.12.2022 г.;
- копию договора поставки теплоносителя №Д-050424-4 от 05.04.2024 г.;
- копию договора водоснабжения №Д-050424-3 от 05.04.2024 г.
- копии локальных и сводного сметного расчета стоимости строительства №ССРСС на работы (улучшения), выполненные на земельном участке 23:43:0109002:997, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:231;
- информацию и копии документов консультационного характера.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые объекты (здания, сооружения и земельные участки) зарегистрировано право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. В соответствии с Заданием на оценку Заказчиком выступает ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7". Таким образом, имущественные права на оцениваемое имущество подтверждены в полном объеме.

Допущения:

1. На основании выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

2. Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда.

   В соответствии с предоставленным реестром арендаторов по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды (Таблица 3.13) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным (Таблица 5.15 -Таблица 5.16) для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

   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:

   - (a) состояние и местонахождение актива; и
   - (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

   Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам нижней границе рыночного диапазона арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных краткосрочных и долгосрочных договоров аренды для помещений, сданных в аренду. Для вакантных помещений использовались средневзвешенные рыночные данные арендных ставок.

3. В соответствии с информационным письмом от Застройщика от 26.09.2022 г. на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0109002:675 и 23:43:0109002:676 расположены сооружения, не поставленные на кадастровый учет. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:675 расположена ливневая канализация, обеспечивающая сброс ливневых вод с территории земельного участка в инженерную систему ливневой канализации складского комплекса с последующей транспортировкой в очистные сооружения. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:676 расположены канализационные и ливневые очистные сооружения. Указанные сооружения включены в единую систему очистки сточных вод СК "Октябрьский", с целью последующего их сброса в мелиоративный канал и являются неотъемлемой часть недвижимого имущества составляющего СК "Октябрьский", обеспечивающие его бесперебойную работу, отвечающие всем требованиям к недвижимому имуществу, но не поставленные на кадастровый учет по состоянию на дату оценки. Справедливая стоимость указанных сооружений включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого складского комплекса. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных сооружений входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объект оценки представляет собой складской комплекс класса А СК "Октябрьский" (далее – складской комплекс).

Общая информация о складском комплексе "Октябрьский"[10]:

- Общая площадь участка свыше 12,7 га.
- Общая площадь комплекса 120 000 кв. м.
- На данный момент построено 75 000 кв. м.
- Основные арендаторы: лидеры ритейла, логистики и сферы FMCG и e-commerce.

Характеристики комплекса:

- Рабочая высота потолков: 13 м
- Шаг колонн: 12 х 24 м
- Бетонный пол с антипылевым покрытием
- Нагрузка на пол: 8 т/кв. м.
- Спринклерная система пожаротушения
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Оптико-волоконные коммуникации
- Огороженная охраняемая освещенная благоустроенная территория
- 100% обеспеченность резервными источниками питания
- Собственные генерирующие мощности, обеспеченность резервными источниками электроснабжения

СК "Октябрьский" создает инфраструктуру для деятельности крупных логистических, торговых и промышленных компаний. Удобное место положение объекта, технические характеристики склада класса "А" делают его уникальным распределительным центром, который рассчитан как на внутренние транспортные потоки Краснодарского края, так и на транспортные потоки всего ЮФО.

[10] https://a2group.ru/arenda/oktyabrskij/

Рисунок 3.8. План складского комплекса "Октябрьский"



Источник: https://a2group.ru/arenda/oktyabrskij/

Общая площадь оцениваемых помещений и зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 70 803,20 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м) (перечень зданий и сооружений приведен в табл. 3.1).

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса составляет 67 567,15 кв. м, включающая складские и офисные помещения. (Таблица 3.9).

На оцениваемых земельных участках имеется организованная парковка для грузовых и легковых автомобилей.

Оцениваемое имущество относится к складскому сегменту рынка нежилой коммерческой недвижимости Краснодарского края, помещения которого по своим характеристикам сопоставимы с классом объектов А[11].

Внешний вид оцениваемых зданий и сооружений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.11).

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых зданий приведены в таблице ниже (Таблица 3.12).

[11] Классификация складской недвижимости приведена в п. 5.6.2 Отчета.

Таблица 3.11. Состояние объекта оценки



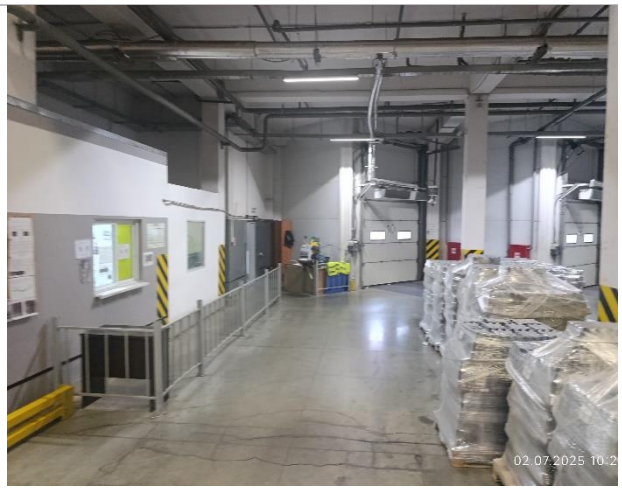
Фотография 3.1. Фасад здания (складской корпус 1 с кад. №23:43:0109002:261)



Фотография 3.2. Фасад здания (складской корпус 1 с кад. №23:43:0109002:261)



Фотография 3.3. Внутренние помещения складского корпуса 1 с кад. №23:43:0109002:261



Фотография 3.4. Внутренние помещения складского корпуса 1 с кад. №23:43:0109002:261



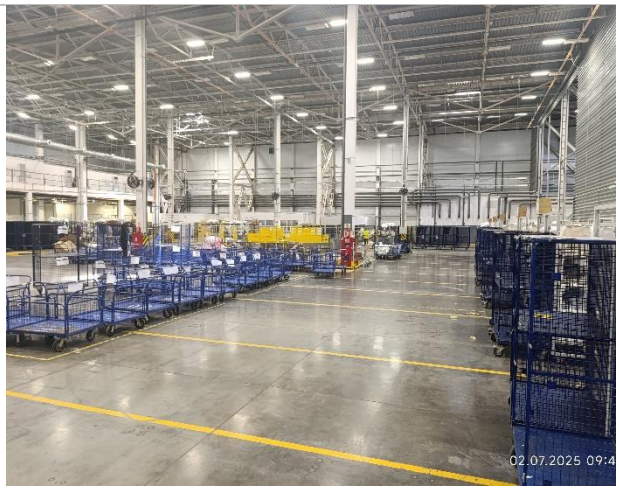
Фотография 3.5. Фасад здания (складской корпус 2 с кад. №23:43:0109002:303)



Фотография 3.6. Фасад здания (складской корпус 2 с кад. №23:43:0109002:303)



Фотография 3.7. Внутренние помещения складского корпуса 2 с кад. №23:43:0109002:303



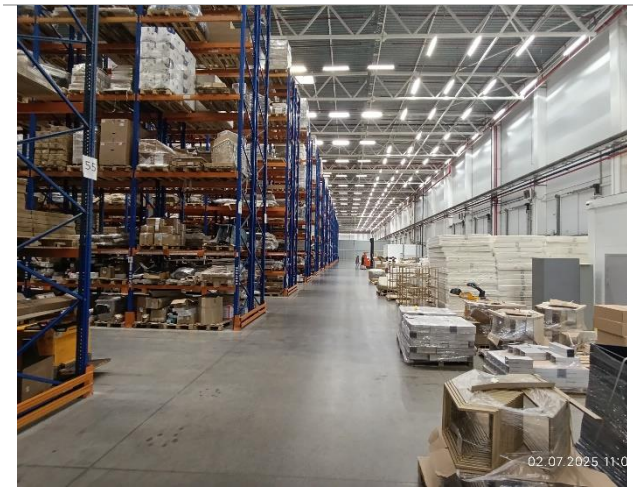
Фотография 3.8. Внутренние помещения складского корпуса 2 с кад. №23:43:0109002:303



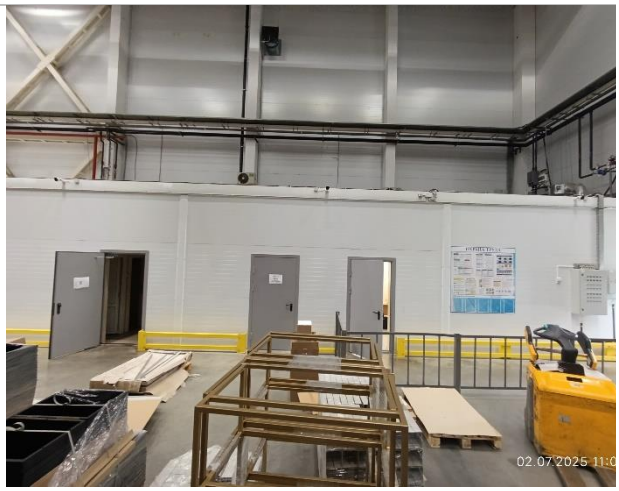
Фотография 3.9. Фасад здания (складской корпус 3 с кад. №23:43:0109002:1002)



Фотография 3.10. Фасад здания (складской корпус 3 с кад. №23:43:0109002:1002)



Фотография 3.11. Внутренние помещения складского корпуса 3 с кад. №23:43:0109002:1002



Фотография 3.12. Внутренние помещения складского корпуса 3 с кад. №23:43:0109002:1002



Фотография 3.13. Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов (кад. №23:43:0109002:482)



Фотография 3.14. Котельная (кад. №23:43:0109002:454)



Фотография 3.15. КПП (кад. №23:43:0109002:460)



Фотография 3.16. Очистные сооружения (кад. №23:43:0109002:455)



Фотография 3.17. Трансформаторная подстанция (кад. №23:43:0109002:450)



Фотография 3.18. Насосная (кад. №23:43:0109002:452)



Фотография 3.19. Пожарная насосная (кад. №23:43:0109002:453)



Фотография 3.20. Скважина №130 (кад. №23:43:0109002:458)



Фотография 3.21. Пожарный резервуар №2 (кад. №23:43:0109002:459)



Фотография 3.22. Пожарный резервуар №1 (кад. №23:43:0109002:472)



Фотография 3.23. Скважина №139 (кад. №23:43:0109002:483)



Фотография 3.24. Скважина №138 (кад. №23:43:0109002:514)



Фотография 3.25. Скважина №131 (кад. №23:43:0109002:515)



Фотография 3.26. Парковка



Фотография 3.27. Прилегающая территория



Фотография 3.28. Прилегающая территория

Источник: данные визуального осмотра объекта оценки

Таблица 3.12. Описание физических свойств оцениваемых зданий и сооружений (начало)

Параметр	Характеристика							
Общая характеристика								
Объект недвижимости	Производственно-складское здание общей площадью 30 001,6 кв. м	Производственно-складское здание общей площадью 30 629,80 кв. м	Производственно-складское здание общей площадью 9 794,50 кв. м	Трансформаторная подстанция	Котельная	КПП	Насосная станция	Пожарно-насосная станция
Кадастровый номер здания	23:43:0109002:261	23:43:0109002:303	23:43:0109002:1002	23:43:0109002:450	23:43:0109002:454	23:43:0109002:460	23:43:0109002:452	23:43:0109002:453
Назначение объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Текущее использование	Складской комплекс общей площадью 30 001,6 кв. м., на земельные участки оформлено право собственности	Складской комплекс общей площадью 30 629,80 кв. м., на земельные участки оформлено право собственности	Складской комплекс общей площадью 9 794,50 кв. м., на земельные участки оформлено право собственности	Трансформаторная подстанция	Котельная	КПП	Насосная станция	Пожарно-насосная станция
Общая площадь здания по обмерам БТИ, кв. м	30 001,6	30 629,80	9 794,50	28,10	43,70	23,70	20,10	30,40
Протяженность, м	-	-	-	-	-	-	-	-
Год постройки	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Срок полезной службы, лет[12]	35	35	35	35	35	68	68	68
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Строительный объем, куб. м	379 718	379 718		82,00	138,00	102,00	75,00	122,00
Площадь застройки, кв. м	25 931,1	25 931,1		Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Класс конструктивных систем	КС-6	КС-6	КС-6	КС-6	КС-6	КС-2	КС-2	КС-2
Этажность	2	1		1	1	1	1	1
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конструктивные характеристики оцениваемого объекта								
Наружные и внутренние капитальные стены	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Металлические	Из прочих материалов	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Фундамент	Железобетонный сборный	Железобетонный сборный	Железобетонный сборный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Материал кровли	Стальная профилированная	Стальная профилированная	Стальная профилированная	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Пол	Бетонный пол с антипылевым покрытием	Бетонный пол с антипылевым покрытием	Бетонный пол с антипылевым покрытием	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный

[12] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США).

Параметр	Характеристика							
Другие характеристики	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Объемно-планировочные решения объекта оценки								
Планировка этажа	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Шаг колонн	Шаг колон: 12×24	Шаг колон: 12×24	Шаг колон: 12×24	-	-	-	-	-
Высота потолка, м	13,0	13,0	13,0	2,90	2,80	2,95	3,15	3,35
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Внутреннее инженерное оборудование								
Отопление	+	+	+	Нет данных	Нет данных	+	Нет данных	Нет данных
Водоснабжение	+	+	+	Нет данных	Нет данных	+	Нет данных	Нет данных
Канализация	+	+	+	Нет данных	Нет данных	+	Нет данных	Нет данных
Электроосвещение	+	+	+	Нет данных	Нет данных	+	Нет данных	Нет данных
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Дымоудаление	+	+	+	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Противопожарные системы	Спринклерная система пожаротушения	Спринклерная система пожаротушения	Спринклерная система пожаротушения	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия выписки из ЕГРН, копия технических паспортов.

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых зданий и сооружений (окончание)

Параметр	Характеристика							
Общая характеристика								
Объект недвижимости	Очистные сооружения	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Скважина №130	Пожарный резервуар №2	Пожарный резервуар №1	Скважина №139	Скважина №138	Скважина №131
Кадастровый номер здания	23:43:0109002:455	23:43:0109002:482	23:43:0109002:458	23:43:0109002:459	23:43:0109002:472	23:43:0109002:483	23:43:0109002:514	23:43:0109002:515
Назначение объекта	Очистные сооружения	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Сооружение
Текущее использование	Очистные сооружения	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Скважина №130	Пожарный резервуар №2	Пожарный резервуар №1	Скважина №139	Скважина №138	Скважина №131
Общая площадь здания по обмерам БТИ, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-
Протяженность, м	-	2 001,00						
Год постройки	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Срок полезной службы, лет[13]	28	33	13	45	45	13	13	13
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Строительный объем, куб. м								
Площадь застройки, кв. м	231,30			500,00	500,00			
Глубина, м.	-	-	158,00			75,00	75,00	158,00
Класс конструктивных систем	КС-13	КС-8а	КС-12	КС-10	КС-10	КС-12	КС-12	КС-12
Этажность	-	-	-	-	-	-	-	-
Подземная часть	-	-	-	-	-	-	-	-
-Конструктивные характеристики оцениваемого объекта								
Наружные и внутренние капитальные стены	-	-	-	-	-	-	-	-
Фундамент	-	-	-	-	-	-	-	-
Материал кровли	-	-	-	-	-	-	-	-
Пол	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие характеристики	площадь застройки 231,3 кв. м, бетон, ПВХ	протяженность - 2001 м, ПВХ	глубина - 158 м, металлическая	объем - 500 куб. м, бетон, подземный	объем - 500 куб. м, бетон, подземный	глубина - 75 м, металлическая	глубина - 75 м, металлическая	глубина - 158 м, металлическая
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта

[13] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США).

Параметр	Характеристика							
	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Внутреннее инженерное оборудование								
Планировка этажа	-	-	-	-	-	-	-	-
Шаг колонн	-	-	-	-	-	-	-	-
Высота потолка, м	-	-	-	-	-	-	-	-
Внутренняя отделка	-	-	-	-	-	-	-	-
Внутреннее инженерное оборудование								
Отопление	-	-	-	-	-	-	-	-
Водоснабжение	-	-	-	-	-	-	-	-
Канализация	-	-	-	-	-	-	-	-
Электроосвещение	-	-	-	-	-	-	-	-
Вентиляция	-	-	-	-	-	-	-	-
Дымоудаление	-	-	-	-	-	-	-	-
Противопожарные системы	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия выписки из ЕГРН, копия технических паспортов.

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, оптико-волоконные коммуникации.

Согласно Договорам, предоставленным Заказчиком, предусмотрены следующие коммунальные услуги:

1. **Электроснабжение.** Согласно договору электроснабжения №23110605427 от 31.03.2023 г. на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:997 для размещения складов, расположен ЭПУ (ТП-10/0,4 кВ №1970п/1250кВА).
2. **Водоснабжение.** Согласно договору водоснабжения №Д-050424-3 от 05.04.2024 г. осуществляется холодное водоснабжение из станции водоподготовки, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 23:43:00109002:231, на основании лицензий на пользование недрами серия КРД №018789 ВЭ и КРД №018790 ВЭ от 19.10.2023 г. с максимальной нагрузкой 47 куб.м/сутки для бытовых нужд и 300 куб. м/час для пожаротушения.
3. **Водоотведение.** Согласно договору №Э-131222-1 от 13.12.2022 г. на оказание услуг по отводу очищенных сточных вод, отвод сточных вод хозяйственно-бытовой канализации осуществляется к мелиоративному каналу ПК 336+60 в объеме 13,36 тыс. куб. м./год.
4. **Теплоснабжение.** Согласно договору поставки теплоносителя №Д-050424-4 от 05.04.2024 г. отопление и горячее водоснабжение обеспечивается через присоединенную тепловую сеть в объеме от 120 – 2 000 гКал/год.

Количественные и качественные характеристики элементов в составе оцениваемых объектов, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

Допущение. Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда.

В соответствии с предоставленным реестром арендаторов по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды (Таблица 3.13) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям (Таблица 5.15 -Таблица 5.16) для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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:

- (a) состояние и местонахождение актива; и
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам нижней границе рыночного диапазона арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных краткосрочных и долгосрочных договоров аренды для помещений, сданных в аренду. Для вакантных помещений использовались средневзвешенные рыночные данные арендных ставок.

Согласно рекомендациям АРБ[14] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем 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 7 417 руб./кв. м/год без НДС (от 4 260 до 13 000 руб./кв. м/год без учета НДС);
- средневзвешенная ставка для офисных помещений 7 806 руб./кв. м/год без НДС (от 5 403 до 13 616 руб./кв. м/год без НДС);
- средневзвешенная ставка для технических помещений 9 325 руб./кв. м/год без НДС (от 5 403 до 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС);
- средневзвешенная ставка по всему складскому комплексу 7 499 руб./кв. м/год без НДС (от 4 260 до 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС).

На основании анализа фактических предложений по аренде производственно-складской недвижимости г. Краснодара на дату оценки средневзвешенная арендная ставка в локации объекта оценки варьируется в диапазоне 6 000 – 18 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (5 000 – 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС) в среднем составляет 12 549 руб./кв. м/год с учетом НДС (10 457 руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.15). Разброс цен обусловлен местоположением, общей площадью, состоянием, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

По данным аналитиков:

- Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании IBC Real Estate[15] составила 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.
- Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании Nikoliers[16] составила 11 755 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов на готовые склады класса А, 10 465 руб./кв. м/год без НДС на строящиеся.
- Диапазон запрашиваемых ставок аренды на сухие складские площади класса А по итогам 2024 г. в Краснодаре по данным компании Knight Frank Research[17] составил 9 500 – 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.

[14] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

[15] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

[16] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

[17] https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024

Таким образом, на основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов (приближены к нижней границе рыночного диапазона), поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные для помещений, сданных в аренду по договорам аренды и рыночные значения для вакантных помещений.

Допущение. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.

На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту складской недвижимости рынка нежилой коммерческой недвижимости Краснодарского края.

Таблица 3.13. Реестр арендаторов объекта оценки по состоянию на дату оценки

№	Наименование (по предварительному договору аренды)	Арендуемая площадь по состоянию на 30.06.2025 г., кв. м (количество м/м)	Базовая арендная плата, руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов, руб./кв. м/год (без НДС)	Коммунальные платежи	ПВД от БАП, руб./год без НДС (по состоянию на 30.06.2025 г.)	ПВД от компенсации ЭР, руб./год без НДС (по состоянию на 30.06.2025 г.)	ИТОГО, ПВД от помещений, руб./год без НДС (по состоянию на 30.06.2025 г.)
1	Складские помещения	61 422,95	7 417	1 630	По факту	455 603 769	100 122 217	555 725 986
2	Офисные помещения	4 104,70	7 806	1 481	По факту	32 042 889	6 077 795	38 120 684
3	Технические помещения	2 039,50	9 325	1 675	По факту	19 018 101	3 416 996	22 435 097
	Итого по зданию	**67 567,15**	**7 499**	**1 622**	**-**	**506 664 759**	**109 617 008**	**616 281 767**
4	Машиноместа для парковки	301	35 038	-	-	10 546 377	0	10 546 377
5	Использование земельного участка	22	34 547	-	-	760 036	0	760 036
	ИТОГО	**67 589,15**				**517 971 172**	**109 617 008**	**627 588 180**

Источник: данные, предоставленные Заказчиком (копии долгосрочных договоров аренды)

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными ниже по тексту Отчета (п. 6.2).

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 7.3) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объекты схожие с объектом оценки достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данное имущество является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельный участок и здания (нежилые помещения). Объект оценки участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка высококлассной складской недвижимости Краснодарского края.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в п. 6.3. Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы", было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$ОСПИ = (HMS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{окос} - Х_В) \times V_{окос},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS – нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

$Н_{окос}$ — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

$ОСПИ_Э$ — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно;

V_{MS}, **$V_{окос}$** — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются нежилые помещения и земельный участок.

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемых нежилых зданий представлен в таблице ниже.

Таблица 3.14. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий

Наименование объекта	Производственно-складское здание общей площадью 30 001,6 кв. м	Производственно-складское здание общей площадью 30 629,80 кв. м	Производственно-складское здание общей площадью 9 794,50 кв. м	Трансформаторная подстанция	Котельная	КПП	Насосная станция	Пожарно-насосная станция
Кадастровый номер	23:43:0109002:261	23:43:0109002:303	23:43:0109002:1002	23:43:0109002:450	23:43:0109002:454	23:43:0109002:460	23:43:0109002:452	23:43:0109002:453
Местоположение объекта	Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная							
Площадь, кв. м	30 001,6	30 629,80	9 794,50	28,10	43,70	23,70	20,10	30,40
Класс конструктивных систем	КС-6	КС-6	КС-6	КС-6	КС-6	КС-2	КС-2	КС-2
Год постройки/реконструкции	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Хронологический возраст	13	13	13	13	13	13	13	13
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	35	35	35	35	35	55	55	55
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	22	22	22	22	22	42	42	42
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	-	-	-	-	-	80	80	80
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	-	-	-	-	-	67	67	67
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	35	35	35	35	35	68	68	68
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**22**	**22**	**22**	**22**	**22**	**55**	**55**	**55**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.14. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (окончание)

Наименование объекта	Очистные сооружения	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Скважина №130	Пожарный резервуар №2	Пожарный резервуар №1	Скважина №139	Скважина №138	Скважина №131
Кадастровый номер	23:43:0109002:455	23:43:0109002:482	23:43:0109002:458	23:43:0109002:459	23:43:0109002:472	23:43:0109002:483	23:43:0109002:514	23:43:0109002:515
Местоположение объекта	Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная							
Площадь, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование объекта	Очистные сооружения	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Скважина №130	Пожарный резервуар №2	Пожарный резервуар №1	Скважина №139	Скважина №138	Скважина №131
Класс конструктивных систем	КС-13	КС-8а	КС-12	КС-10	КС-10	КС-12	КС-12	КС-12
Год постройки/реконструкции	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Хронологический возраст	13	13	13	13	13	13	13	13
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-	33	-	45	45	-	-	-
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-	20	-	32	32	-	-	-
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	28	-	13	-	-	13	13	13
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	15	-	0	-	-	0	0	0
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	28	33	13	45	45	13	13	13
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**15**	**20**	**-**	**32**	**32**	**-**	**-**	**-**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Техническое состояние объекта оценки характеризуется как хорошее. Оцениваемое имущество эксплуатируется на дату оценки и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельным участкам, на которых расположены оцениваемые здания, подведены все коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемого объекта произведен 02.07.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 30.06.2025 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемого объекта на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.15. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	02.07.2025 г.
Представитель Исполнителя	Сурдутович С. Б.
Представитель Заказчика	Горбачев В. А. – гл. инженер
Текущее использование объекта оценки	Складской комплекс
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки в приложении 6 к Отчету. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[18] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[19] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[20], средний срок экспозиции складских комплексов, составляет порядка 7 – 16 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 10 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке складской недвижимости Краснодарского края, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

[18] Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

[19] Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

[20] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке высококлассной складской недвижимости Краснодарского края, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых земельных участков является их текущее использование, а именно для размещения объектов складского назначения и объектов инженерной инфраструктуры. Наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является также их текущее использование для размещения объектов складского назначения и объектов инженерной инфраструктуры

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции).

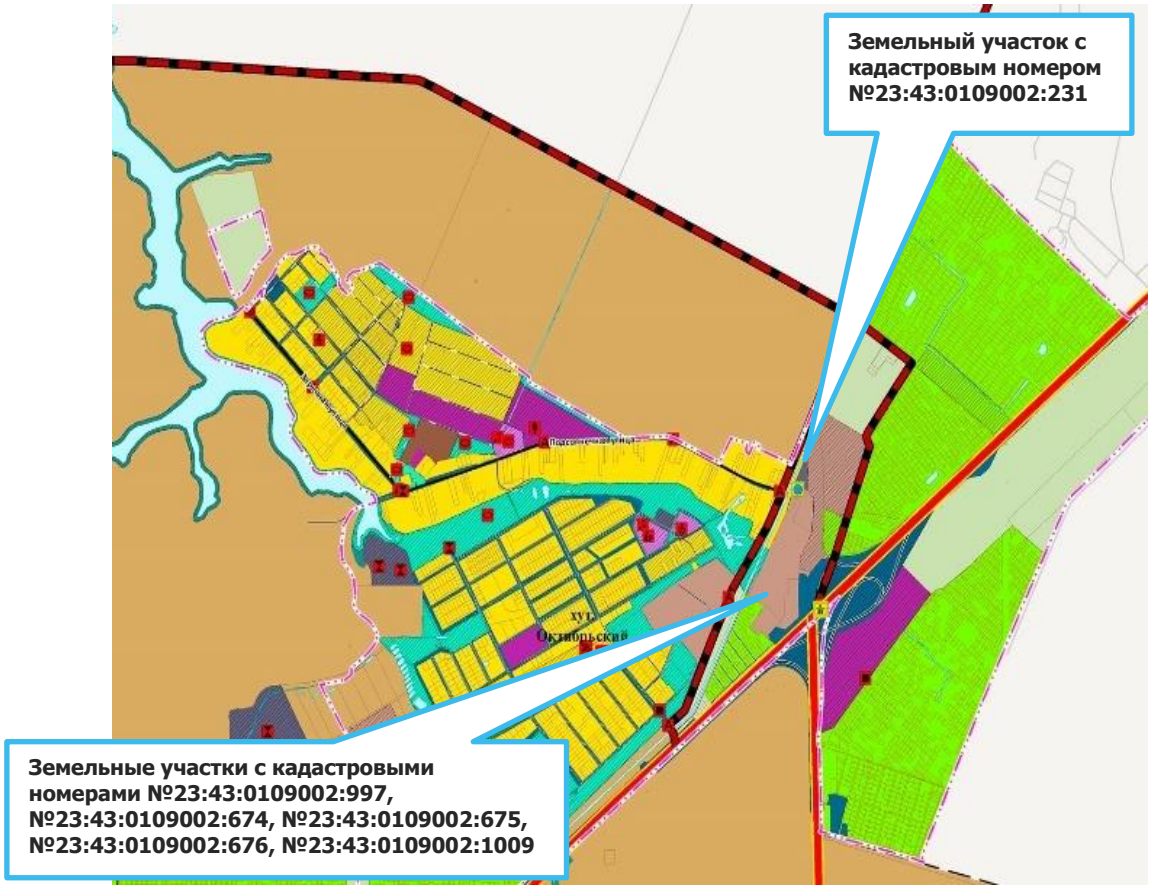
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

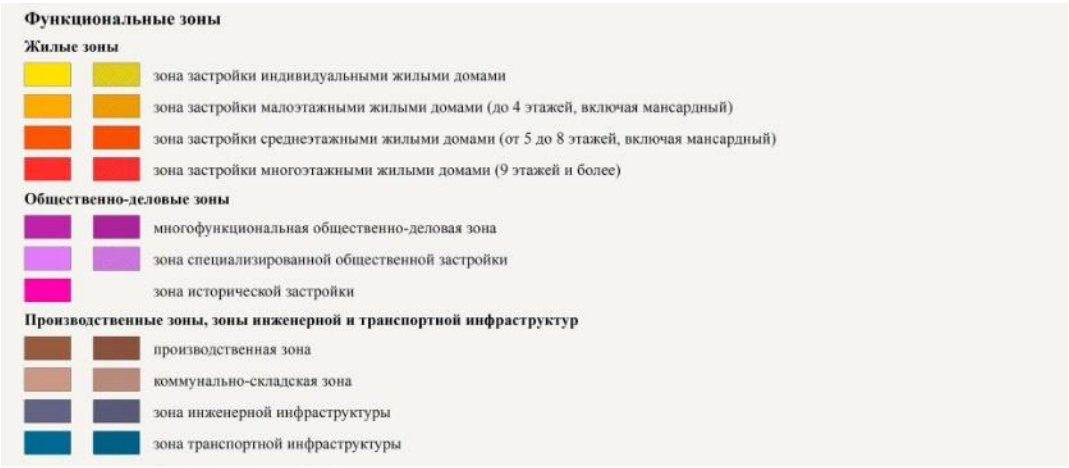
Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану муниципального образования г. Краснодар, территория оцениваемых земельных участков, образующих единый земельный массив общей площадью 1 184,58 соток (земельные участки с кадастровыми номерами №23:43:0109002:997, №23:43:0109002:674, №23:43:0109002:675, №23:43:0109002:676, №23:43:0109002:1009) относятся к коммунально-складской зоне, земельный участок с кадастровым номером №23:43:0109002:231 отнесен к зоне инженерной инфраструктуры. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана муниципального образования г. Краснодар приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данные участки возможно использовать для размещения складских объектов и объектов инженерной инфраструктуры.
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма многоугольная (приближена к прямоугольной). Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют

Критерий анализа	Анализ
	определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения складских объектов и инженерной инфраструктуры.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельные участки расположены в коммунально-складской зоне и зоне инженерной инфраструктуры х. Октябрьский, муниципального образования г. Краснодар. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения складских объектов и объектов инженерной инфраструктуры.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельных участков является размещение на них объектов складского назначения и объектов инженерной инфраструктуры**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана муниципального образования г. Краснодар





Источник: https://fgistp.economy.gov.ru/doc.php.t?show_document=true&uin=03701000020103022020090 92

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о 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.

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 7–11 марта 2025 года (www.cbr.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от декабря 2024 года (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", октябрь 2024 г. (World Economic Outlook Database, October 2024, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатели	<< Факт								Прогноз >>
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	-1,4%	4,1%	4,1%	1,7%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,5%	10,0%	17,5%	20,2%	14,4%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,4%	7,6%	5,3%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	8,0%	4,1%	2,9%	2,4%	2,4%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	11,4%	4,0%	11,7%	6,1%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,1%	14,6%	18,4%	13,0%	9,6%	7,8%	7,5%	7,5%	7,5%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,35	85,81	92,66	99,56	105,16	107,19	109,09	111,01	112,98
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,15	92,87	100,28	108,82	116,76	120,25	122,38	124,54	126,74
Индекс тарифов на электроэнергию	3,8%/9,0%[21]	0,0%	9,1%	11,6%	6,3%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%

[21] с 1 июля / с 1 декабря.

Показатели	<< Факт								Прогноз >>
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Индекс цен на газ	5,0%/8,5%[22]	0,0%	11,2%	10,3%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс тарифов на грузовые перевозки	14,7%	19,7%	13,9%	4,1%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, IMF, Bloomberg

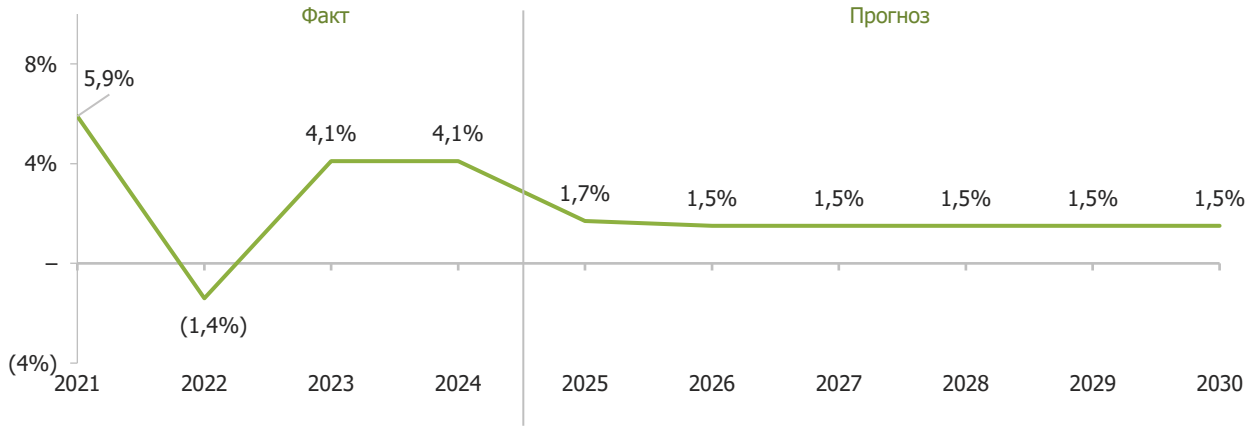
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По итогам 2023 г., по данным Росстата, был зафиксирован экономический рост в размере 4,1% по сравнению с годом ранее, когда наблюдался экономический спад (темп снижения ВВП в 2022 г. составил 1,4%) в результате сокращения объемов промышленного производства, снижения потребительской активности и транспортно-логистических ограничений.

В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам 2024 г. ВВП увеличился в реальном выражении на 4,1%.

Далее возможно замедление темпов роста ВВП: консенсус-прогноз, актуальный на конец 1 кв. 2025 г., предполагает рост ВВП на 1,7% по итогам 2025 г. Прогноз роста реального ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств. При этом в долгосрочном периоде темпы роста ВВП РФ не превысят 1,5%. В условиях высоких процентных ставок темпы роста российской экономики замедляются. Дополнительное давление оказывает сохранение или ужесточение санкционных ограничений.

Рисунок 5.1. Темп роста реального ВВП, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств, анализ АО "НЭО Центр"

5.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка — один из инструментов ДКП Банка России и если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16 до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования.

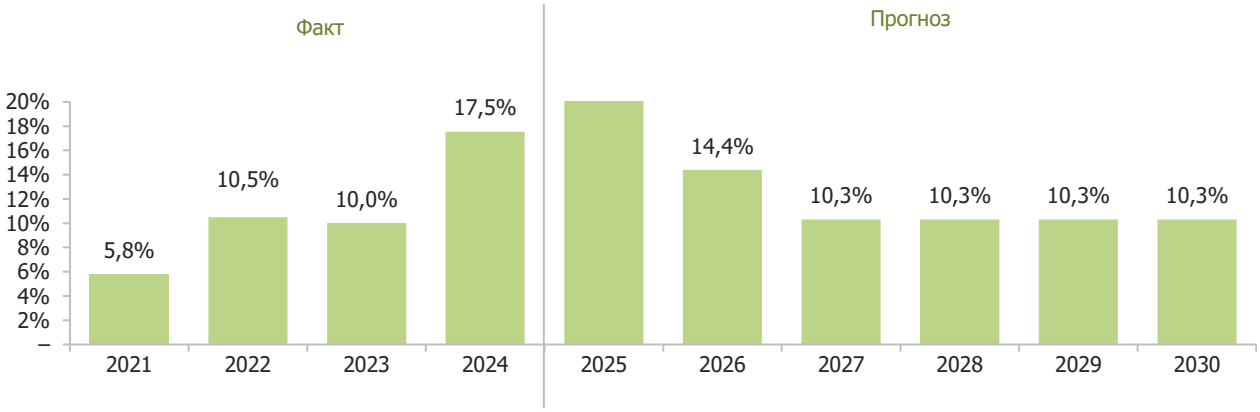
Слишком высокая ключевая ставка несет риски снижения экономической активности из-за ужесточения условий кредитования, поэтому в отношении прогнозов большинство аналитиков

[22] с 1 июля / с 1 декабря.

сходятся во мнении, что Банк России в 2025 г. закончит процесс повышения ключевой ставки, и начнется тренд ее постепенного снижения.

Средняя оценка ключевой ставки на 2025 г. составляет около 20,2% годовых, на 2026 г. — 14,4% годовых, а с 2027 г. прогнозируется среднегодовое значение ключевой ставки на уровне 10,3%.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств, анализ АО "НЭО Центр"

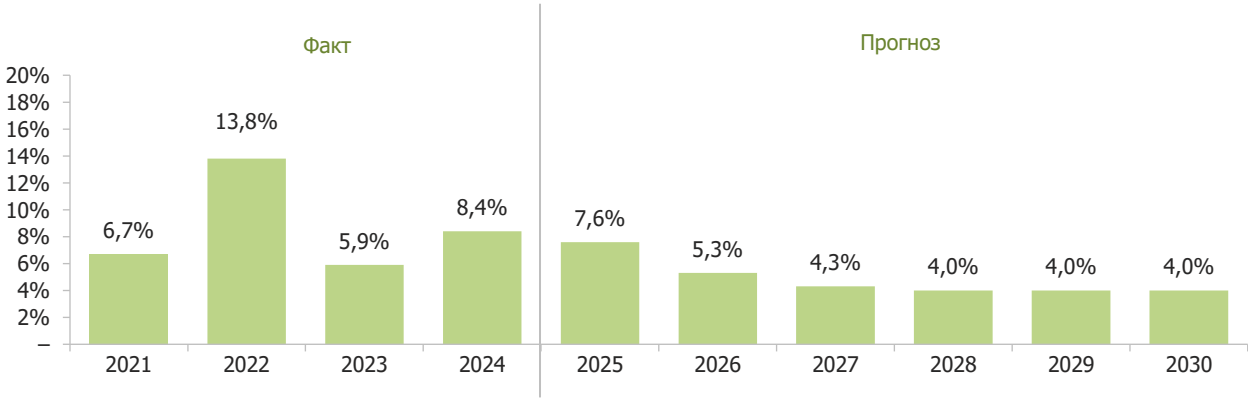
5.1.3. Инфляционные ожидания

По официальным данным Росстата инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции пока не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

Основной эффект от существенного ужесточения денежно-кредитной политики реализуется в 2025 г. Быстрому замедлению инфляции будут препятствовать: стимулирующая бюджетная политика, высокие инфляционные ожидания, запланированная индексация тарифов ЖКХ. Рост логистических издержек и стоимости проведения трансграничных платежей приводит к удорожанию импорта, оказывая дополнительное давление на цены. Ослабление курса рубля также затруднит процесс дезинфляции.

С 2025 г. аналитики ожидают замедление инфляции, но она все равно будет оставаться выше цели ЦБ РФ: прогноз темпов прироста ИПЦ по разным источникам варьируется в диапазоне 5,9–9,4% на 2025 г., 4,0–5,8% на 2026 г. и 4,0–4,5% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 5.3. Темп инфляции рубля, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.4. Обменные курсы валют

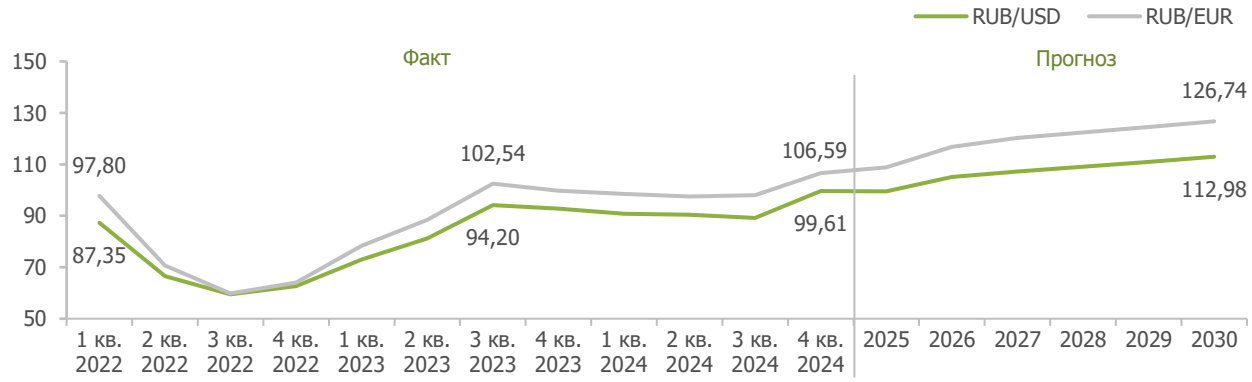
Ключевым событием на российском валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате чего организованные торги долларом США и евро

прекратились. Официальные курсы этих валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. Введение масштабных блокирующих санкций США в IV кв. 2024 г. против российского финансового сектора (в список попали более 50 российских банков с международными связями, в т. ч. Газпромбанк, через который шли платежи за поставки газа в Европу) усилило давление на рубль и повысило волатильность обменного курса. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. — максимального значения с середины марта 2022 г. Среднегодовое значение обменного курса за 2024 г. составило 92,66 рублей за доллар.

В 2025 г. эксперты ожидают сохранение повышенной волатильности рубля, а также тенденции на ослабление рубля из-за высокого объема импорта, сопровождающегося снижением экспортных потоков. Среднегодовой курс доллара на горизонте 2025–2027 гг. закрепится на уровне 100–107 руб., такой прогноз основывается на среднем значении по данным следующих источников: Минэкономразвития РФ, опроса Банка России, консенсус-прогноза Института "Центр развития", макроэкономического прогноза Евразийского банка развития и прогнозов зарубежных аналитиков.

В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

Рисунок 5.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I квартала 2025 г.[23]

5.2.1. Основные положения

В I квартале 2025 г. зафиксирована 81 инвестиционная сделка, в т. ч. 41 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 40 — покупки земельных участков под девелопмент и производства. Общая площадь земельных участков более 1 440 га. Большая часть из этих участков (21 лот, общей площадью 870 га) приходится под строительство жилой недвижимости, без учета возможной смены ВРИ на других площадках.

[23] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

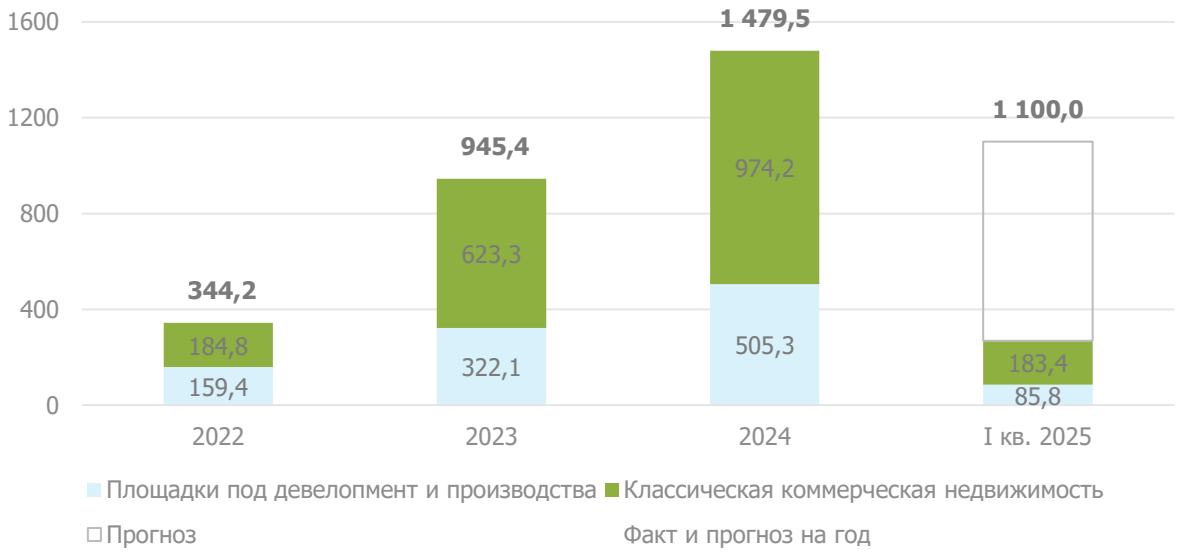
Рисунок 5.5. Общая сумма инвестиций в России, I квартал 2025 г.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.

Рисунок 5.6. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018–2021 гг.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Показатель	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций[24], млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

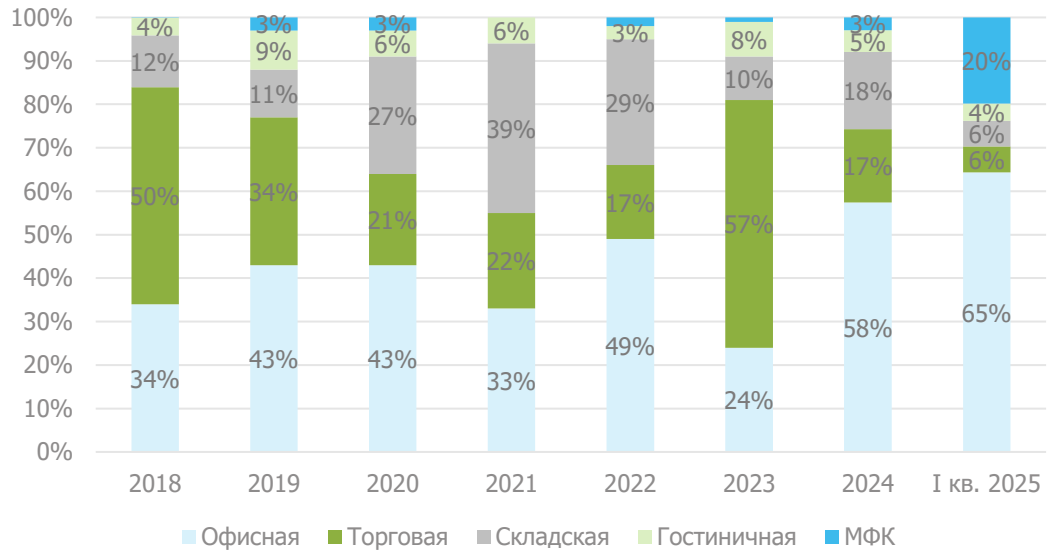
По оценкам аналитиков, сумму инвестиций I квартала можно разделить на две части: базовый объем — сумма ранее ожидаемых сделок, и экстра-объем — крупная сделка по обратному выкупу активов KR Properties у Росимущества компанией "КР плюс" на 51% принадлежащей Сбербанку. Эта сделка сформировала 43,1% капиталовложений за период.

За квартал не было сделок от иностранных собственников.

Офисная недвижимостью подтверждает свою востребованность высокими объемами сделок в I квартале 2025 г.

[24] объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

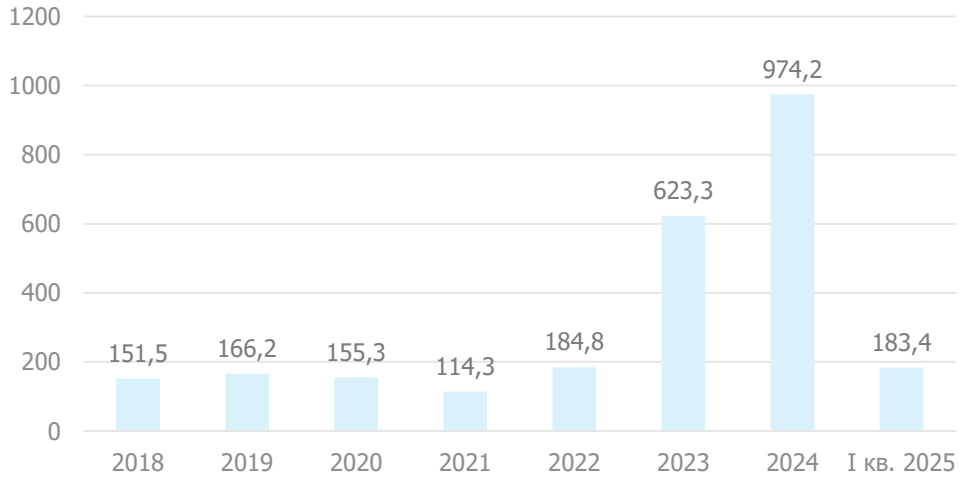


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В структуре сделок I квартала 2025 г. существенная доля приходится на портфель активов KR Properties. В основном эта сделка представлена офисными центрами, но также оказала существенный вклад в сегмент многофункциональных центров, сформировав по ним рекордный объем.

В качестве примеров инвестиционных сделок можно назвать покупки логистического комплекса "Адмирал" в Горелово (ЛО, GBA 110 тыс. кв. м) ООО "ВИМ сбережения", гостиницы Novotel на 255 номеров (GBA 16,7 тыс. кв. м) ООО "Австерия", БЦ "Дом парк культуры" (GBA 7,5 тыс. кв. м) фондом под управлением "ААА Капитал".

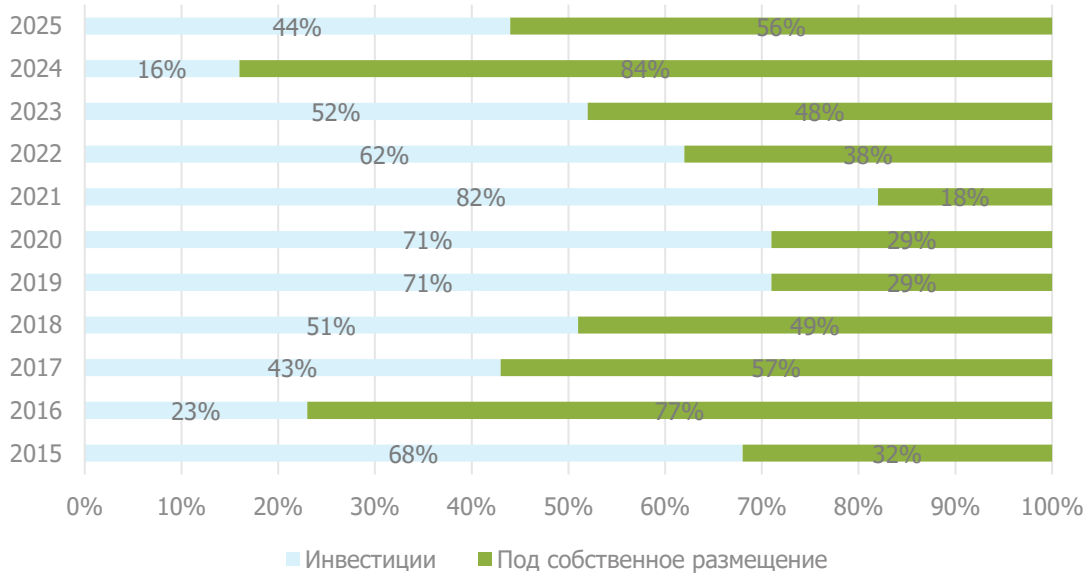
Рисунок 5.8. Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. наблюдается преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%). Самыми крупными сделками под собственные нужды компаний стали покупки БЦ AFI2B под размещение офисных сотрудников компании "Лукойл" (GBA 50,2 тыс. кв. м) и здания Центрального телеграфа Т-банком (GBA 71 тыс. кв. м).

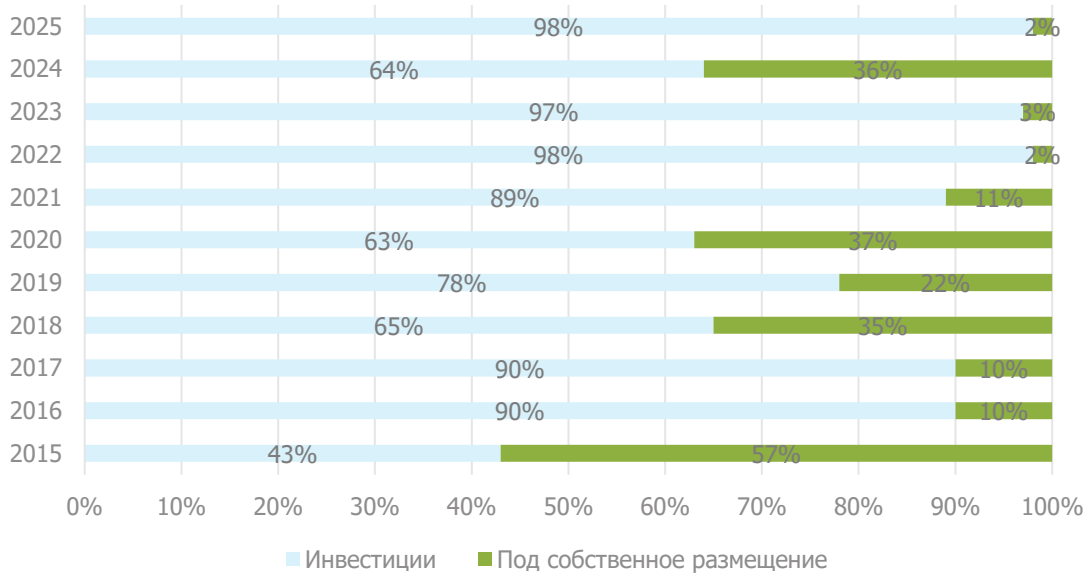
Рисунок 5.9. Структура инвестиций по цели будущего использования (офисная недвижимость)



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022–2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. — 43%.

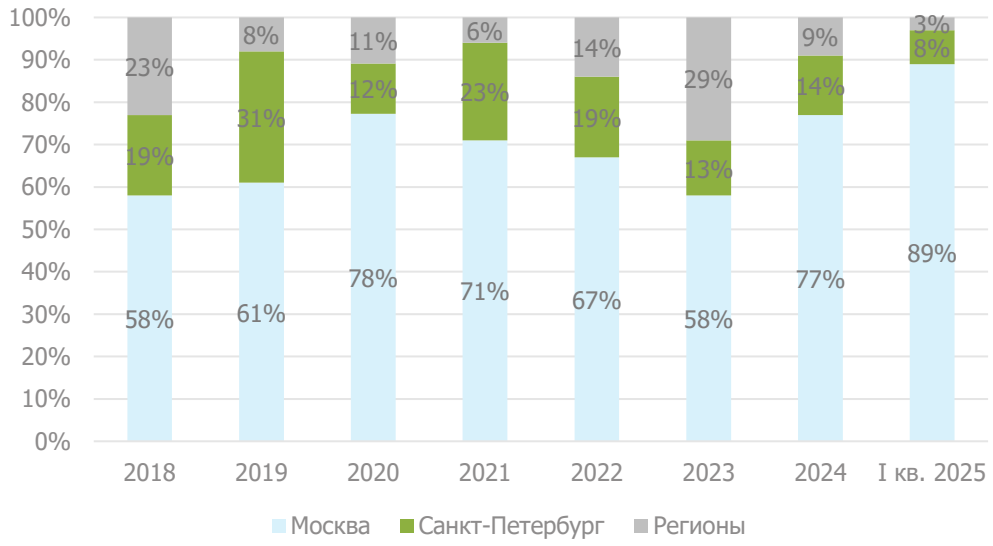
Рисунок 5.10. Структура инвестиций по цели будущего использования (складская недвижимость)



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65–80% от всего объема сделок.

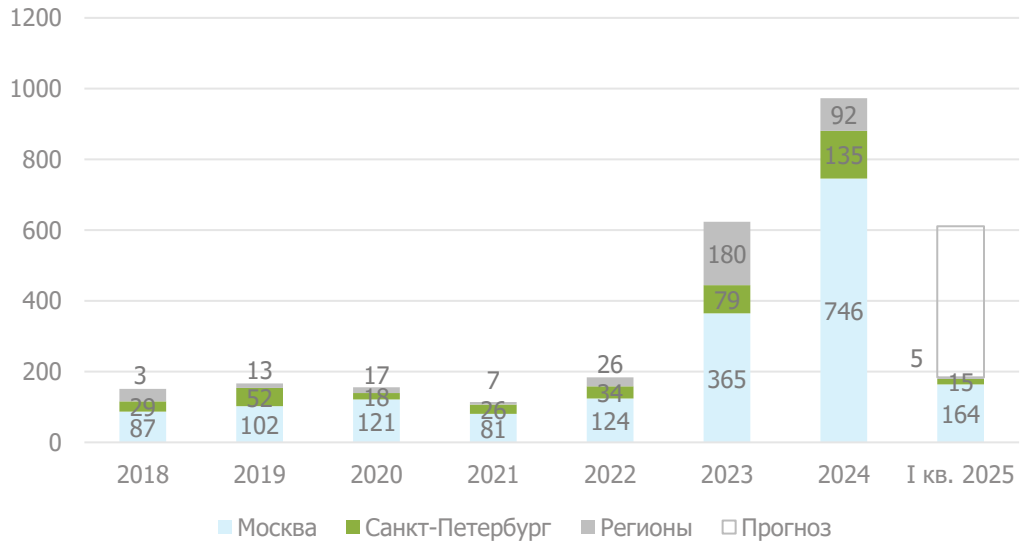
Рисунок 5.11. Структура сделок по географическому признаку



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (GBA 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ "Этажи" (GBA 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ "Галерея Енисей" (GBA 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

Рисунок 5.12. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

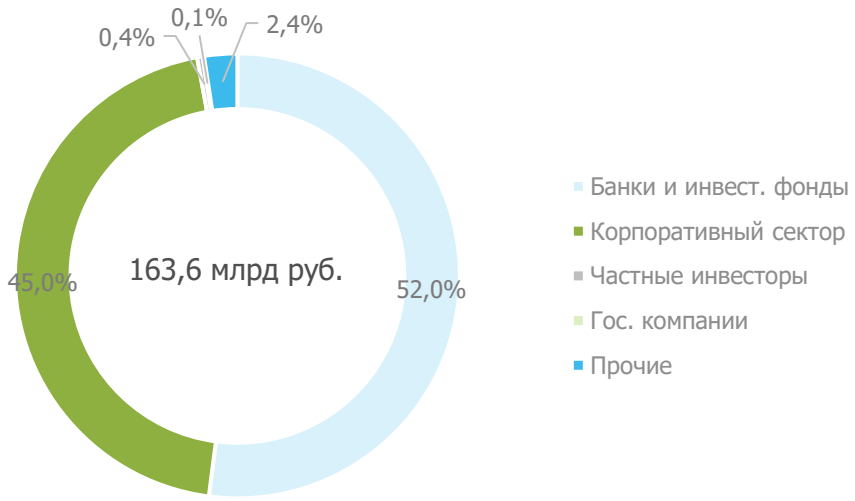


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).

97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора. На инвестиции государственных компаний, которые по итогу 2024 г. формировали 41% от всего объема сделок Москвы, в начале 2025 г. приходится лишь 0,1%. За всю историю наблюдения за рынком обычно в I квартале инвестиции госсектора минимальны, поэтому релевантно сравнивать по итогу всего года.

Рисунок 5.13. Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Москва

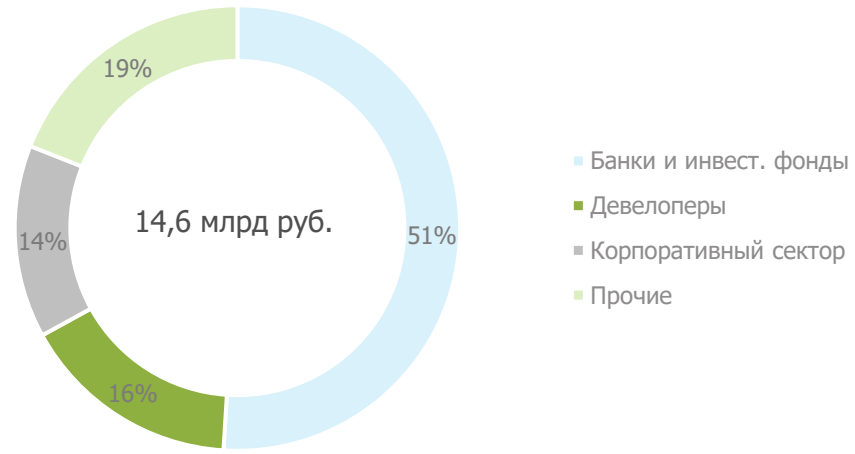


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).

В структуре сделок по типу покупателя в Петербургской агломерации по итогу I квартала 2025 г. 51% сформировали приобретения банков и инвестиционных фондов, в то время как по итогу 2024 г. доминирующими покупателями были компании корпоративного сектора. В 2025 г. отмечается сохранение активности девелоперов по приобретению инвестиционных проектов по сравнению с предыдущим годом (13% по итогу 2024 г., 14% за I квартала 2025 г.). В I квартале 2025 г. девелоперская компания ЛСР приобрела трехзвездочную гостиницу IBIS на 412 номеров (две очереди: готовая и строящаяся).

Рисунок 5.14. Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург



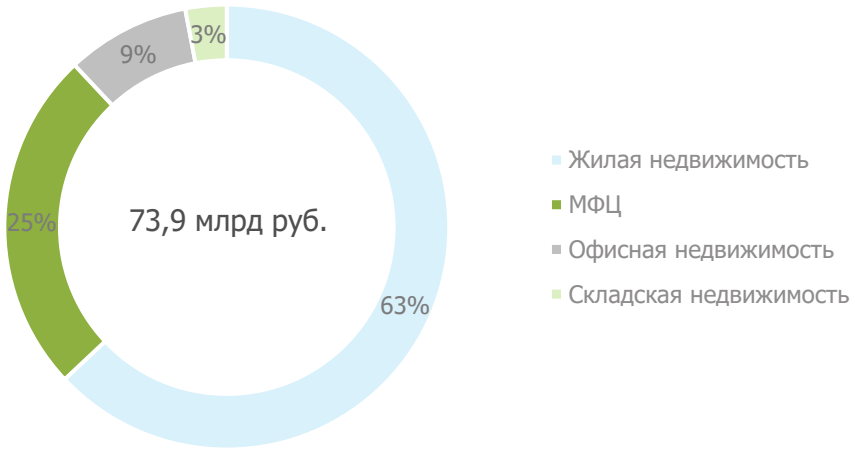
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам

тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей. В денежном эквиваленте их доля составляет всего 12%, что выглядит несбалансированно.

Из 31 сделок 13 приходятся под потенциальное жилое строительство, 7 из них заключены в пределах ТТК (оценочная стоимость более 24,5 млрд руб.). В качестве примеров таких сделок можно отметить приобретения площадок компаниями "ЛСР", Vos'hod и группой Element.

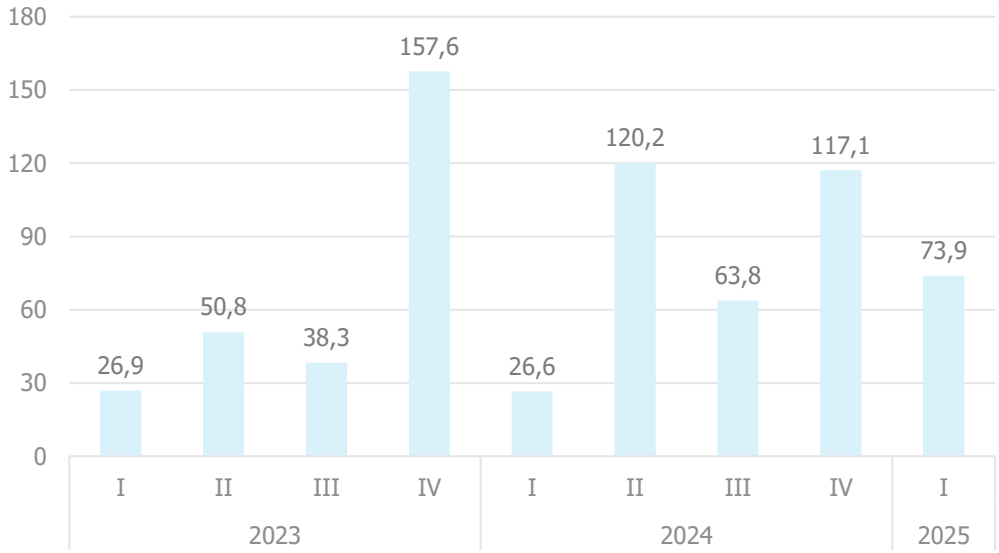
Рисунок 5.15. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г., Москва



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Среди крупнейших в стоимостном выражении сделок под многофункциональное использование можно отметить покупки площадок компанией Coldy на 2-й Хуторской улице и Millhouse ("Терма гранд") в 16-м квартале Можайского муниципального округа.

Рисунок 5.16. Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб., Москва

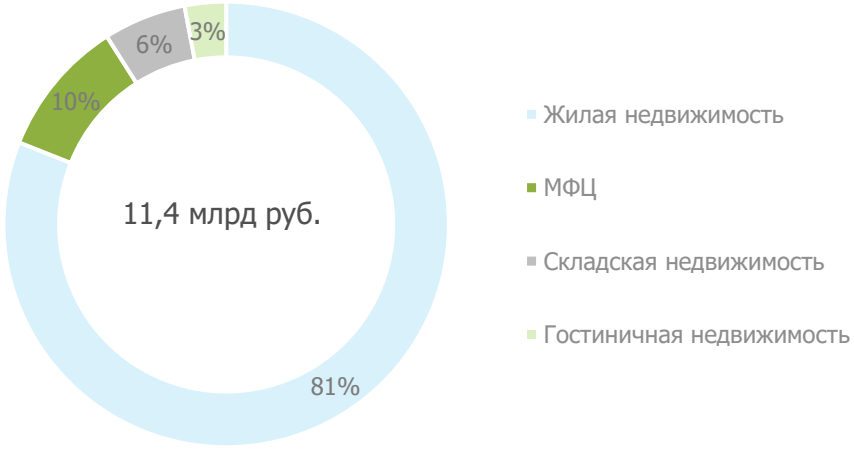


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Дисбаланс в долевом распределении продавцов по площадям сделок и стоимостной оценке — это обычная практика рынка. Чаще всего по самой высокой стоимости реализуются площадки с уже согласованными ТЭПами под жилое строительство. В 2025 г. прогнозируются высокие объемы продаж земельного фонда Москвы (потенциально в размере 270–330 млрд руб.).

В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности. Примечательно, что доля этих сделок в денежном эквиваленте составляет всего 25%.

Рисунок 5.17. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г., Санкт-Петербург

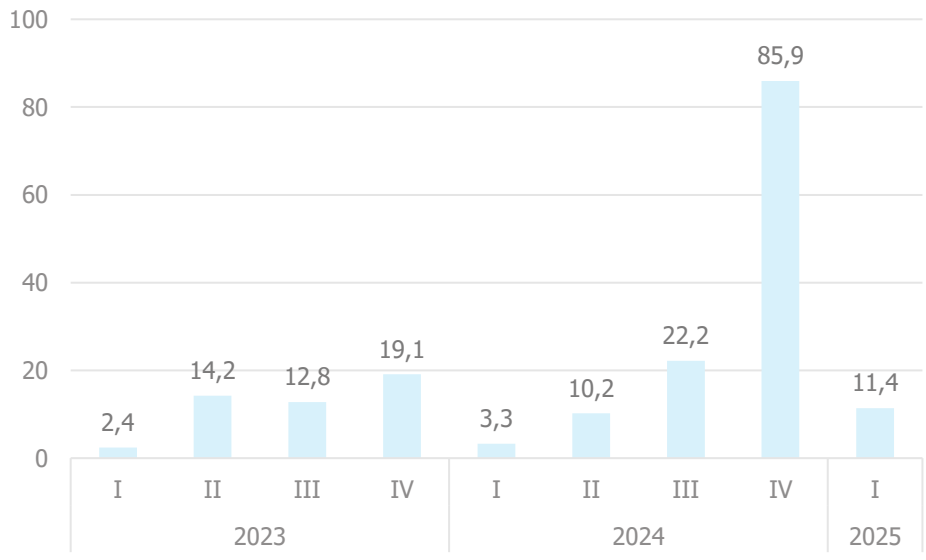


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Крупнейшей по площади земельного участка стала продажа 36 га во Всеволожске под потенциальное коттеджное строительство.

Наибольший вклад в стоимостном выражении в сделки I квартала внесла покупка Fizika Development у группы "ЛСР" участка с согласованным жилым строительством на Матисовом острове (РНС на 133 тыс. кв. м, в т. ч. жилье — 70 тыс. кв. м).

Рисунок 5.18. Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб., Санкт-Петербург



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В сделках с земельными участками Петербургской агломерации начало 2025 г. было активным, особенно с учетом традиционного фактора сезонности I квартала. По прогнозам в 2025 г. ожидается

высокий объем капиталовложений в сегмент (порядка 100 млрд руб.). В период высокой ключевой ставки инвесторы, обладающие собственными средствами, активно пополняют земельный банк.

Тенденции и прогнозы

- Рост среднего квартального объема инвестиций в коммерческую недвижимость
- Рекордные по сумме инвестиций 2023 и 2024 годы серьезно увеличили среднегодовые показатели капиталовложений.
- Тренд на увеличение ежеквартального объема инвестиций может быть локальным всплеском, а может стать новой нормой.
- Нехватка офисов в аренду обострила спрос на приобретение под размещение собственных сотрудников компаний
- По итогам I квартала 2025 г. зафиксирована высокая доля сделок в офисном сегменте с конечными пользователями. В целом по России показатель составил 56%. Предыдущий рекорд по итогам 2024 г. составлял 84% в целом по РФ, доля сделок в Москве была аналогична показателю в целом по стране. Ситуацию усугубляет тот факт, что даже строящиеся офисные помещения к сроку получения РНВ практически распроданы. В целом на 2025 г. прогнозируется доля сделок с конечными пользователями на уровне 75% от всех сделок офисного сегмента.
- Оптимизация кредитной финансовой нагрузки
- В феврале 2025 г. ЦБ РФ повысил прогноз по среднегодовой ключевой ставке на 2025 г. с 18,5% до 20,5%. На этом фоне возможно, что в течение года, пока ставка будет сохраняться на высоком уровне, компании, имеющие острую потребность в дополнительном финансировании, могут начать оптимизировать текущий портфель для получения денежного потока как за счет реализации коммерческой недвижимости, так и за счет оптимизации земельного банка.

Итоги 2024 г. и сделки I квартала 2025 г. говорят нам о том, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость поддерживают покупки под конечных пользователей. Крупные компании корпоративного сектора, обладающие собственными средствами, будут рассматривать варианты перехода от стратегии аренды офисных помещений к выбору места постоянной дислокации и консолидации подразделений в крупных штаб-квартирах на фоне усиления дефицита качественных офисов.

Жесткая денежно-кредитная политика вкупе с потребностью в финансировании может стимулировать выход на рынок бывших объектов иностранных собственников, которые ранее (в 2022–2024 гг.) были приобретены российскими компаниями с дисконтом от рыночной стоимости.

По итогам I квартала 2025 г. ставка капитализации в Москве составляет:

- для торговых объектов — 11,0–12,0%,
- для офисных объектов — 10,0–11,0%,
- для складских объектов — 11,0–12,5%.

Таблица 5.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент рынка	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025 прогноз
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	9,5–10,5%	10,0–11,0%	10,0–11,0%	10,0–11,0%
Торговая недвижимость	10,0–11,0%	10,5–11,5%	11,0–12,0%	11,0–12,0%	11,0–12,0%
Складская недвижимость	11,0–13,0%	10,5–12,.0%	11,0–12,5%	8,4–15,13%	11,0–12,5%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Таблица 5.4. Ставки капитализации для складов

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
NF Group Research	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025
Nikoliers	11,00%	12,50%	11,75%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
CORE.XP	11,25%	12,25%	11,75%	https://new.core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2025-/
IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
Commonwealth Partnership	10,50%	12,00%	11,25%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Справочник оценщика недвижимости - 2024 Специализированные высококлассные складские объекты, данные по городам России - мнение экспертов оценщиков	8,40%	15,10%	11,70%	Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.
Справочник оценщика недвижимости - 2024 Специализированные высококлассные складские объекты, данные по городам России - мнение экспертов-сотрудников банков	8,60%	14,30%	11,50%	
Statrielt.ru Складские помещения и здания	11,00%	13,00%	12,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2024 г.)	10,51%	15,13%	12,82%	https://abnconsult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025	12,50%	14,50%	13,50%	https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/04/%D0%94%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82_%D0%A1%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0_1Q2025.pdf
Среднее значение	**10,60%**	**13,40%**	**12,00%**	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018–2021 гг. Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.
- Офисная недвижимостью подтверждает свою востребованность высокими объемами сделок в I квартале 2025 г. В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. наблюдается преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%).
- В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022–2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. — 43%.
- По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65–80% от всего объема сделок.
- Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).
- 97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора.
- В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей.
- Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).
- В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности.
- По итогам I кв. 2025 г. ставка капитализации в Москве для торговых объектов составляет — 11,0–12,0%, для офисных объектов — 10,0–11,0%, для складских объектов — 8,4–15,13%.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.[25]

[25] https://cyberpedia.su/8x91a.html

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[26]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье — жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа — домовладения и дома нового типа — коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

[26] https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Таблица 5.5. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту промышленной недвижимости (логистический комплекс) и сегменту земельных участков промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.

5.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края и г. Краснодара по итогам I кв. 2025 г.[27]

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость производственно-складской недвижимости зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, транспортной доступностью, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.6. Основные ценообразующие факторы для складских объектов

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/Build-to-suit	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-13,70%/-4,30%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская

[27] Подготовлено с использованием: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/, https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/, https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024, https://rostov-na-donu.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
				недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район расположения	Не используется в расчетах	—
7	Линия домов	1-я линия/2-я линия	-7,00%/+7,53%	Информационно-аналитический портал Statrielt[28]
8	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Площадь объекта	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г. Информационно-аналитический портал Statrielt[29]
9	Функциональное назначение помещений объекта недвижимости	Доля производственно-складских помещений/ доля офисных помещений	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.
10	Класс объекта недвижимости	A/B/C/D	Не используется в расчетах	—
11	Транспортная доступность	Хорошая /неудовлетворительная	Не используется в расчетах	—
12	Инфраструктура	Наличие/отсутствие развитой инфраструктуры	Не используется в расчетах	—
13	Год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	Менее 10 лет / более 10 лет	-6,50%/+6,95%	Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025 (https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_skladу_1q2025.pdf)
14	Наличие (отсутствие) стеллажного оборудования	Присутствует/Отсутствует	-9,09%/+10,00%	Информационно-аналитический портал Statrielt[30]
15	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация складской недвижимости

Классификация складских площадей является инструментом для определения типа здания складского назначения в зависимости от качества реализации проекта по следующим категориям: конструктивные особенности, технические и инженерные системы, территория, управление объектом и услуги для арендаторов.

Существует несколько классификаций складских комплексов. К складской недвижимости относятся складские и товарораспределительные здания. В таблице ниже представлена классификация, разработанная компанией Knight Frank Research.

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

[29] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3789-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2025-goda

Согласно классификации, разработанной компанией Knight Frank, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

1. качественные складские площади:

- склады класса А+;
- склады класса А;
- склады класса В;

2. прочие объекты:

- склады класса С – объекты складского назначения, которые не могут быть классифицированы как класс А+, А или В.

Классификация складских помещений, с одной стороны, определяет минимальные требования арендаторов и покупателей к качественным складским объектам. С другой стороны, данный документ задает вектор развития для новых логистических проектов, появляющихся на территории страны.

Данный документ описывает основные требования к стандартным зданиям, возводимым для открытого рынка (т.е. в условиях, когда будущий резидент комплекса не известен на этапе строительства, и учесть его требования к зданию невозможно), позволяющих обеспечить максимально безопасное, гибкое и эффективное использование помещений на протяжении всего срока их эксплуатации.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики зданий/комплекса зданий без учета их месторасположения. Таким образом, данная классификация может быть использована на всей территории страны.

Классификация складских помещений может быть использована всеми участниками рынка складской недвижимости: арендаторами и конечными покупателями складских площадей, аналитиками, консультантами, брокерами, девелоперами и инвесторами.

Согласно классификации складских объектов, представленной в таблице ниже (Таблица 5.7), объект оценки отнесен к классу "А".

Таблица 5.7. Классификация складских помещений

Наименование характеристика	Класс A+	Класс A	Класс B+	Класс B	Класс C	Класс D
Местоположение	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Тип здания	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения — наличие достаточного количества грузовых лифтов/ подъемников	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. В случае многоэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников желательно	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары
Площадь застройки	40–45%	40–45%	45–55%	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Полы	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Пол — асфальт или бетон без покрытия	Пол — асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет требований
Потолки	Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Высота потолков от 6 м	Высота потолков от 4 м	Нет требований
Температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Система отопления — желательно	Система отопления — желательно
Пожарная безопасность здания	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно
Вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно
Охрана здания	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Нет требований	Нет требований
Автономные инженерные системы	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Нет требований	Нет требований
Въезды	Наличие достаточного количества автоматических	Наличие достаточного количества автоматических	Наличие достаточного количества автоматических	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке — желательно. Пандус для	Нет требований

Наименование характеристика	Класс A+	Класс A	Класс B+	Класс B	Класс C	Класс D
	ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 500 кв. м	ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 700 кв. м	ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 1 000 кв. м. Пандус для разгрузки автотранспорта		разгрузки автотранспорта — желательно	
Парковка	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно
Наличие офисных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно
Наличие вспомогательных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе — желательно	Нет требований
Контроль доступа в помещения	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории — желательно	Охрана по периметру территории — желательно
Системы связи	Оптико-волоконные телекоммуникации	Оптико-волоконные телекоммуникации	Оптико-волоконные телекоммуникации	Телекоммуникации	Телекоммуникации — желательно	Телекоммуникации — желательно
Управление и эксплуатация здания	Профессиональная система управления зданием, опытный девелопер	Профессиональная система управления зданием, опытный девелопер	Профессиональная система управления, опытный девелопер — желательно	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Наличие ж/д ветки	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно

Источник информации: данные Knight Frank Research

Также, в зависимости от температурного режима различают три типа складов[31]:

1. **Сухие.** Предназначены для хранения промышленной продукции, не требующей строгого соблюдения температурных режимов. Они проектируются и эксплуатируются без систем охлаждения и в ряде случаев без систем отопления. Термостатирование микроклимата на подобных складах осуществляется в основном за счет ограждающих конструкций из сэндвич-панелей различной толщины с искусственными наполнителями-утеплителями (минеральная вата, пенополистирол, пенополиуретан и др.).
2. **Холодильные.** По конструкции такой склад практически не отличается от теплоизолированного сухого. Внутри поддерживается температурный режим от 0 °С до +14 °С в зависимости от класса. Холодильники предназначены для непродолжительного хранения охлажденных мясных, рыбных, куриных полуфабрикатов, лекарств и фармацевтической продукции, овощей и фруктов, напитков, других продуктов питания. Некоторые холодильные склады полностью оборачиваются за сутки, поэтому зона хранения небольшая, транспортные пути рассчитываются на интенсивную эксплуатацию.
3. **Морозильные.** Склад имеет сложную конструкцию, большой объем камеры. Предназначен для глубокой заморозки и долгосрочного хранения замороженной продукции: мяса, рыбы, птицы, масложировых продуктов, полуфабрикатов, морепродуктов и т. д. В зависимости от класса, внутри морозильного склада поддерживается отрицательная температура, до -24°С.

По набору обязательных условий и требований выделяют шесть классов холодильных складских помещений:

- **Класс А.** К помещениям этого типа предъявляют строгие требования по всем основным параметрам. Здания возводят из легких металлоконструкций и обшивают сэндвич-панелями с современной теплоизоляцией. Пол должен быть ровным, не пыльным, с допустимой нагрузкой 5 т/кв. м и более. Предусматривают современные коммуникационные системы, автоматические ворота, большие площадки для маневрирования грузового транспорта, офисные и служебные помещения. Склады-холодильники класса А размещают по возможности ближе к центральной магистрали.
- **Класс В**. Допускается реконструкция зданий, уже бывших в эксплуатации. Пол асфальтируют или бетонируют, предусматривают пандусы для разгрузки автотранспорта. При складе располагают помещения для персонала.
- **Класс С.** Под холодильник переоборудуют ангар или капитальную постройку с высотой потолка не менее 4 метров. Пол бетонный или асфальтированный без специального покрытия.
- **Класс D.** Под терминал отводят подвал или объект гражданской обороны. Возможно размещение складов-холодильников класса D в ангарах, не отапливаемых производственных зданиях, в горных выработках.
- В таблице ниже приведены основные характеристики холодильных и морозильных складов.

Таблица 5.8. Основные характеристики холодильных и морозильных складов

№ п/п	Характеристика	Холодильные склады	Морозильные склады
1	Температурный режим	Выше 0°С; 2-4°С; 4-8°С; 10-14°С	Много ниже 0°С; -18°С; -24°С
2	Основные группы продуктов	Плодоовощная, алкогольная, кондитерская, гастрономическая, фармацевтическая продукция, охлажденные мятные и куриные полуфабрикаты	Масложировая продукция, мясо, птица, замороженные полуфабрикаты, морепродукты, фрукты и овощи
3	Продолжительность хранения	Очень низкая и имеет критическое значение. Склад может полностью оборачиваться за 1 день. Малый объем зоны хранения, большой транспортный поток	Может быть большой

[31] https://skladovoy.ru/xolodilnye-sklady-rossii-realii-i-perspektivy.html

№ п/п	Характеристика	Холодильные склады	Морозильные склады
4	Сравнение конструкций с теплоизолированными сухими складами	Не имеет существенных отличий	Имеет существенные отличия

Источник: https://skladovoy.ru/xolodilnye-sklady-rossii-realii-i-perspektivy.html

5.4.3. Общая ситуация на рынке складской недвижимости

Рынок складской недвижимости России продолжает сталкиваться с существенными вызовами, обусловленными сохраняющейся жесткой денежно-кредитной политикой Банка России. Высокий уровень ключевой ставки оказывает значительное давление на финансовую нагрузку девелоперов, ограничивая их возможности по снижению арендных ставок даже на фоне растущего объема вакантных площадей.

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. В то же время Санкт-Петербург стал исключением: базовая запрашиваемая ставка слегка скорректировалась вниз (на 3,6%) ввиду изменения структуры вакантного предложения.

Совокупный спрос за три месяца 2025 г. 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 за три месяца 2025 г. достиг 998 тыс. кв. м — рекордное значение для I квартала. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершенные в регионах России.

Таблица 5.9. Основные индикаторы рынка складской недвижимости в регионах России

Показатель	2021	2022	2023	2024	I кв. 2025
Общее предложение, тыс. кв. м	11 535	12 155	12 261	16 360	17 478
Ввод, тыс. кв. м	1 113	620	1 106	1 967	649
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 193	728	2 289	2 063	204
Вакантность, %	2,6%	2,9%	1,7%	1,6%	1,9%
Ставка аренды, руб./кв. м/год[32]	4 350	4 420	5 990	7 965	8 820

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

По итогам I квартала 2025 года объем ввода в 7 ключевых региональных логистических хабах составил 238 тыс. кв. м, что на 37% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Рост стоимости строительства и изменение конъюнктуры рынка повлияли на темпы строительства и ввода объектов в эксплуатацию. В структуре ввода преобладают собственные объекты, составившие 66% ввода (157 тыс. кв. м), на спекулятивные и BTS-объекты пришлось 22% (53 тыс. кв. м) и 18% (28 тыс. кв. м) соответственно. Крупнейшими новыми объектами стали 1-ая очередь Wildberries в Самаре (129 тыс. кв. м), новые очереди ИП Перспектива (29 тыс. кв. м) в Воронеже и 2-ая очередь РЦ Магнит Маркет (28 тыс. кв. м) в Казани.

Деловая активность в ключевых регионах также стала замедляться. Так, сумма купленных и арендованных складских площадей составила 82 тыс. кв. м, снизившись на 50% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Пониженные объемы реализованных площадей связаны с резким снижением запросов со стороны онлайн операторов, ранее выступавших драйверами спроса в регионах (-73% г/г). При этом зафиксировано наращивание площадей со стороны многоканальных

[32] Не включая операционные расходы и НДС (20%); средневзвешенный показать на готовые сухие складские помещения

ритейлеров и логистов. Наибольшая деловая активность наблюдалась в Воронеже (31 тыс. кв. м), Ростове-на-Дону (25 тыс. кв. м) и Казани (20 тыс. кв. м).

В условиях замедления спроса ситуация с вакантностью в регионах различается. В Екатеринбурге и Новосибирске наблюдается увеличение доступного предложения при снижении ставок аренды с начала года до уровня 11 000 - 11 500 рублей за кв. м в год. В то время как в других регионах, где зафиксировано снижение вакантности, ставки аренды снизились до уровня 10 500 рублей за кв. м в год.

Таблица 5.10. Индикаторы рынка, по итогам 1 квартала 2025 г. в основных региональных хабах

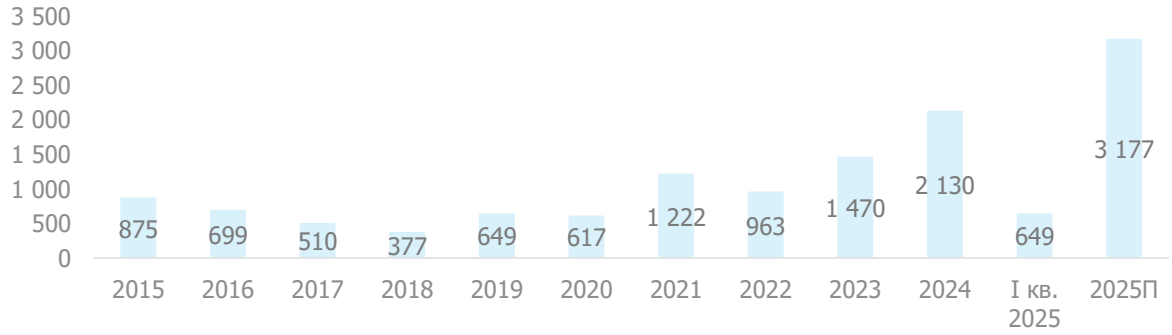
Показатель	Общее предложение складских площадей, классы А и В	Новое строительство, классы А и В	Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В	Доля свободных площадей, классы А и В	Ставка аренды[33], класс А, 2024 г.
Екатеринбург	2 326 тыс. кв.м	-	-	5,8%	11 000 руб./кв. м/год
Новосибирск	1 877 тыс. кв. м	18 тыс. кв. м	1 тыс. кв. м	4,0%	12 000 руб./кв. м/год
Казань	1 612 тыс. кв. м	35 тыс. кв. м	20 тыс. кв. м	<1%	10 500 руб./кв. м/год
Ростов-на-Дону	1 470 тыс. кв. м	28 тыс. кв. м	25 тыс. кв. м	1,8%	11 500 руб./кв. м/год
Самара	1 443 тыс. кв. м	129 тыс. кв. м	-	1,6%	10 500 руб./кв. м/год
Краснодар	**1 431 тыс. кв. м**	**-**	**5 тыс. кв. м**	**4,8%**	**10 500 руб./кв. м/год**
Воронеж	1 152 тыс. кв. м	29 тыс. кв. м	31 тыс. кв. м	1,0%	10 500 руб./кв. м/год

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

5.4.4. 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.

Рисунок 5.19. Динамика объема ввода складских объектов по регионам России, тыс. кв. м



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

За первые три месяца сумма площадей введенных спекулятивных проектов составила 302 тыс. кв. м по всей России. Прогнозируется значительный рост этого показателя к концу года — до 3,1 млн кв. м. Примечательно, что в структуре спекулятивного строительства наблюдается заметный сдвиг: 23% от данного объема (около 710 тыс. кв. м) приходится на универсальные помещения формата

[33] Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Light Industrial. Стоит отметить, что подобный разрез ввода принципиально отличается от показателей прошлых лет, когда преобладали классические Big Box объекты.

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.

Таблица 5.11. Сравнение городов-миллионников по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью

Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность складскими площадями, кв. м на тыс. чел	Объем нового строительства, тыс. кв. м
Екатеринбург	2 428	1 580	0
Ростов-на-Дону	1 416	1 242	28
Москва и МО	25 472	1 168	306
Новосибирск	1 781	1 090	65
Краснодар	**1 139**	**1 001**	**68**
Казань	1 238	939	0
Воронеж	973	930	81
Самара	1 024	884	129
СанктПетербург и ЛО	5 756	754	44
Нижний Новгород	701	581	0
Уфа	525	451	35
Волгоград	392	385	48
Пермь	368	358	0
Челябинск	384	326	0
Омск	332	300	0
Красноярск	347	288	30

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

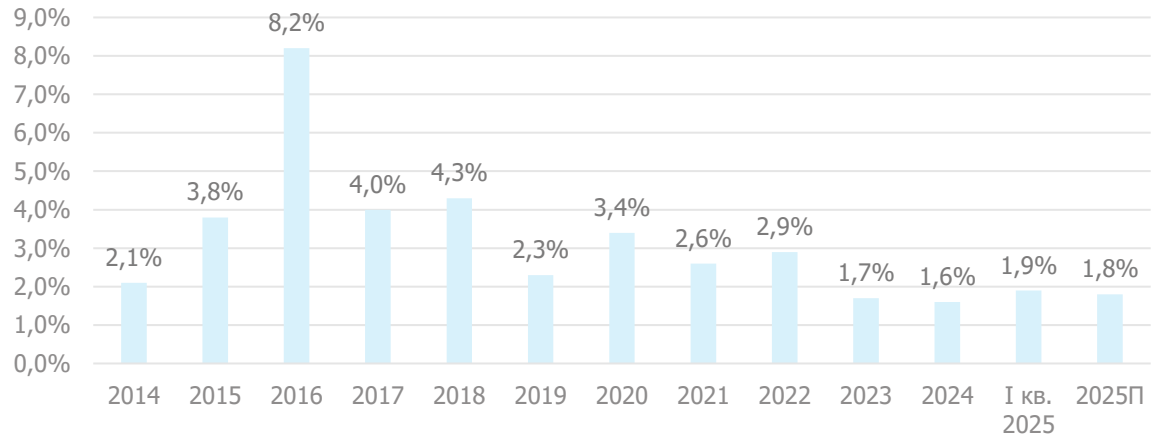
Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам года являются: Екатеринбург (1 580 кв. м/тыс. чел), Ростов-на-Дону (1 242 кв. м/тыс. чел) и Московская агломерация (1 168 кв. м/тыс. чел).

Во многом рост показателя в региональных городах связан с открытием распределительных центров крупных маркетплейсов и продуктовых сетей, что положительно сказывается как на развитии инфраструктуры логистики, так и на создании новых рабочих мест, а также на поддержке малого и среднего бизнеса региона.

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.

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.

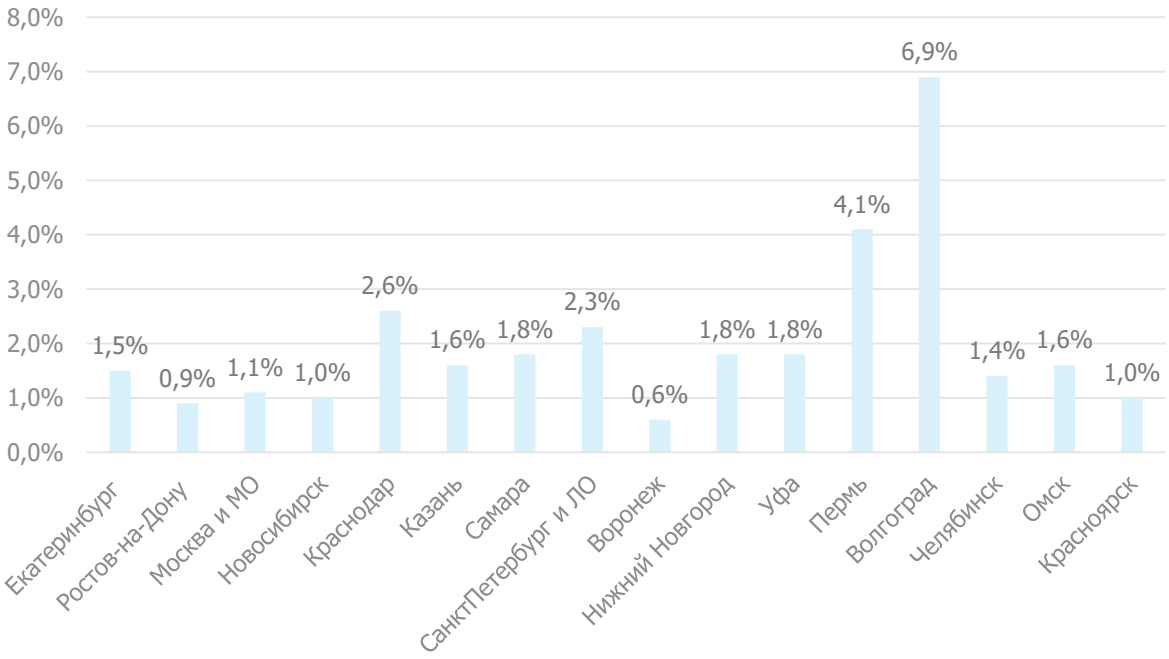
Рисунок 5.20. Динамика вакантности



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

На конец 2025 г. в регионах ожидается увеличение совокупного объема вакантных помещений до 360–400 тыс. кв. м, однако в долевом эквиваленте показатель не будет превышать 2,0%.

Рисунок 5.21. Уровень вакантности по городам-миллионникам в I кв. 2025 году, %

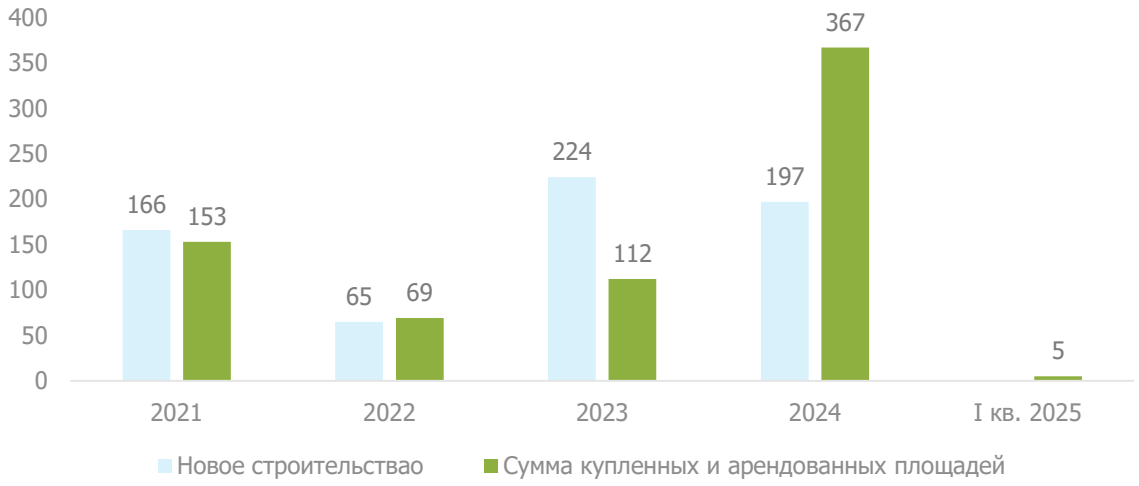


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

В Краснодаре количество существующих площадей класса А и В по итогам I квартала 2025 года составил 1 139 тыс. кв. м. При этом доля свободных площадей составляет 2,6% от общего объема предложения на рынке, по данным компании Nikoliers[34].

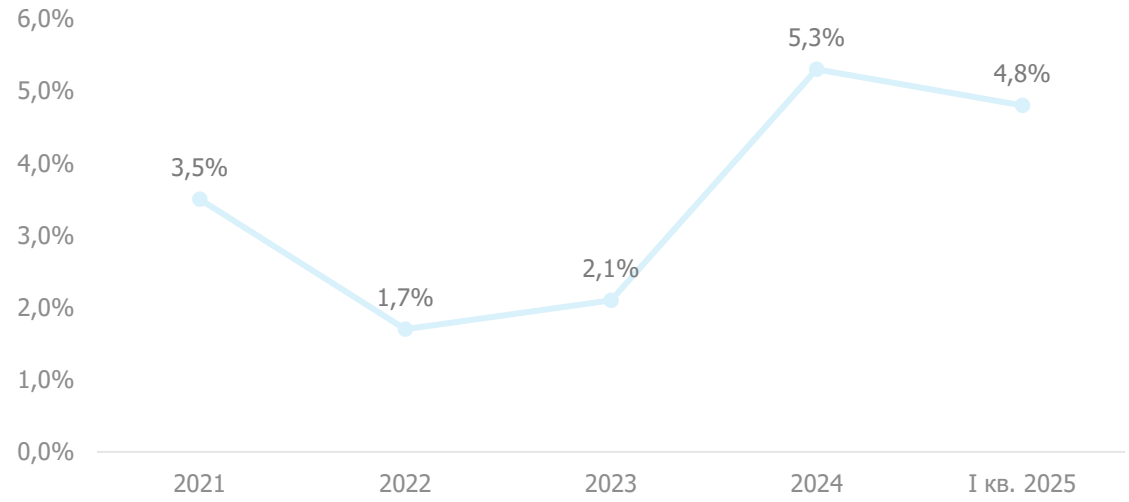
[34] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

Рисунок 5.22. Новое строительство и спрос, классы А и В, Краснодар, тыс. кв. м



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

Рисунок 5.23. Динамика доли вакантных площадей, г. Краснодар, %



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

В Краснодаре количество существующих площадей класса А и В по итогам I квартала 2025 года составил 1 431 тыс. кв. м. При этом доля свободных площадей составляет 4,8% от общего объема предложения на рынке, по данным компании IBC Real Estate[35].

5.4.5. Спрос

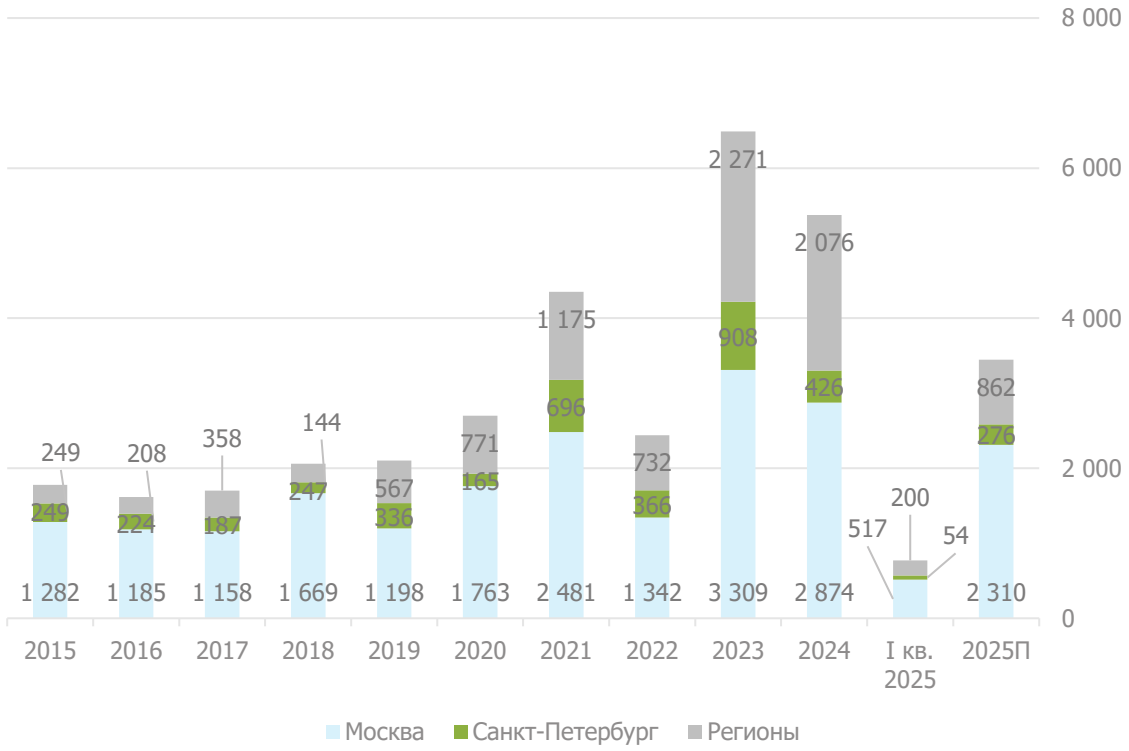
Российский рынок складской недвижимости продемонстрировал устойчивый спрос в начале 2025 г. Объем заключенных сделок аренды и продажи за I квартал 2025 г. достиг 771 тыс. кв. м, что на 11% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте качественных 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

[35] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

активной экспансии маркетплейсов, которые в последние годы были основным драйвером роста региональных рынков.

Рисунок 5.24. Распределение объема зафиксированных сделок аренды и продажи по России

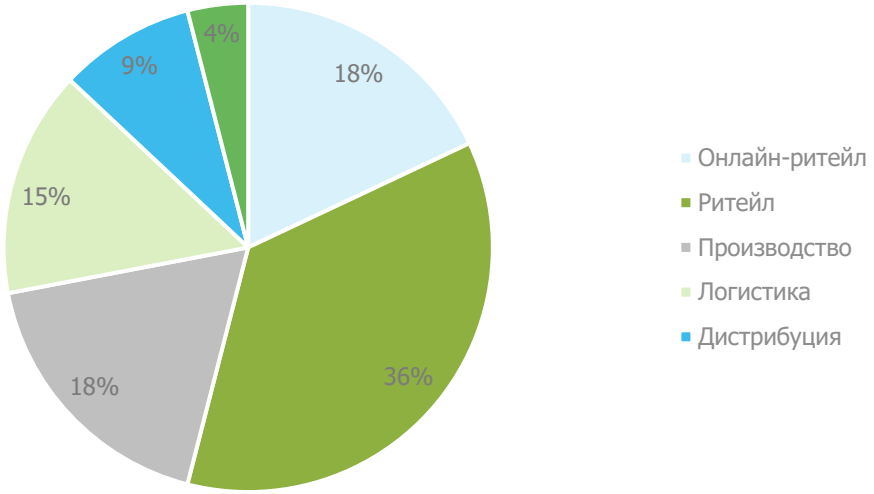


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

Если рассмотреть детальнее структуру заключенных сделок, то превалирующий объем приходится на сделки спекулятивной аренды — 83%, или 636 тыс. кв. м по всей России.

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%.

Рисунок 5.25. Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по отраслям (вся Россия), I кв. 2025



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

Таблица 5.12. Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2025 года, Краснодар

Резидент	Объект	Тип сделки	Площадь, тыс. кв. м
Деловые линии	СК на Героя Серебрякова	Аренда	5

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

5.4.6. Прогнозы для рынка складской недвижимости

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.

Особенностью нынешней рыночной ситуации стало массовое появление предложений под освобождение, когда помещения формально числятся занятыми, но собственники ведут активный поиск замены для действующих арендаторов.

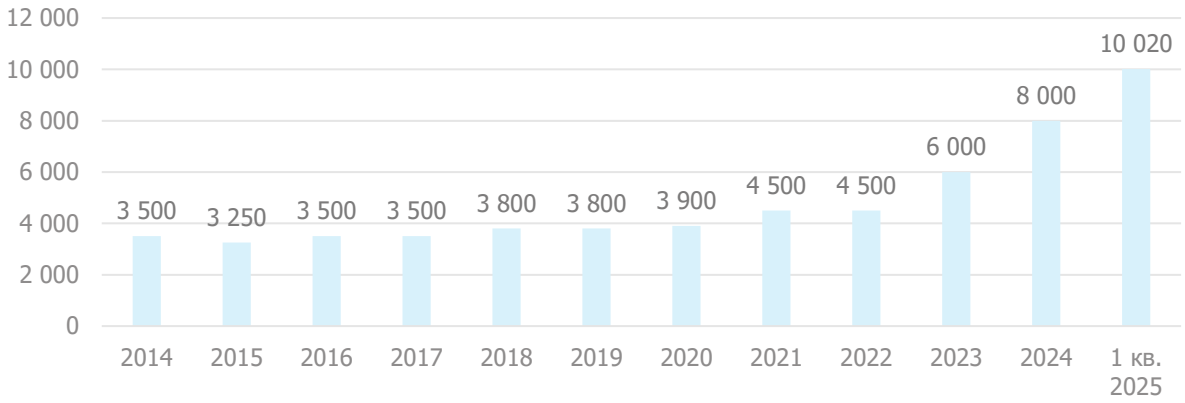
По данным на конец I квартала 2025 г. объем опций под освобождение в текущем году и замену арендаторов на всем рынке России уже достигает 608 тыс. кв. м. Параллельно наблюдается рост предложений в субаренду, что создает дополнительное конкурентное давление.

5.4.7. Финансовые условия

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.

По данным Nikoliers средневзвешенная базовая арендная ставка в регионах России в готовых объектах класса А колеблется в пределах от 7,2 до 13 тыс. руб./кв. м/год.

Рисунок 5.26. Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А в регионах, руб./кв. м/год triple net



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

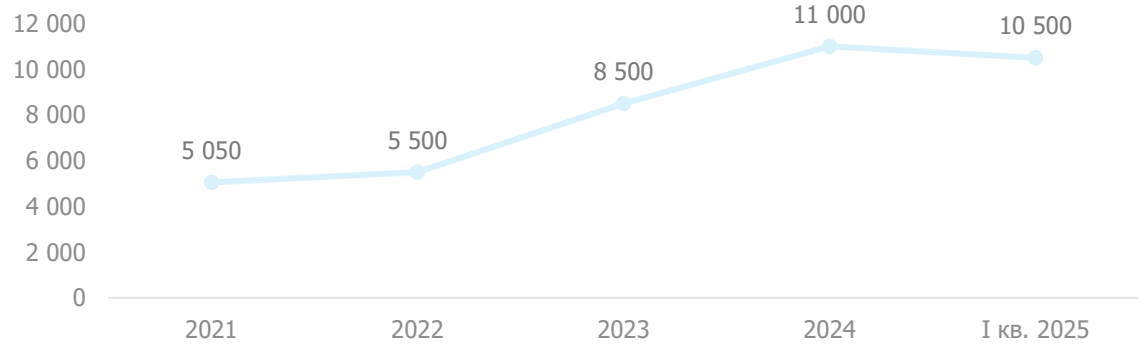
Таблица 5.13. Средняя ставка аренды в ключевых регионах России

Показатель	Доля свободных площадей, классы А и В	Ставка аренды[36], класс А, 1 кв. 2025 г.
Екатеринбург	5,8%	11 000 руб./кв. м/год
Новосибирск	4,0%	12 000 руб./кв. м/год
Казань	<1%	10 500 руб./кв. м/год
Ростов-на-Дону	1,8%	11 500 руб./кв. м/год
Самара	1,6%	10 500 руб./кв. м/год
Краснодар	**4,8%**	**10 500 руб./кв. м/год**
Воронеж	1,0%	10 500 руб./кв. м/год

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании IBC Real Estate[37] составила 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.

Рисунок 5.27. Динамика ставки аренды, Краснодар, руб./кв. м/год



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

[36] Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

[37] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании Nikoliers[38] составила 11 755 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов на готовые склады класса А, 10 465 руб./кв. м/год без НДС на строящиеся.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды на сухие складские площади класса А по итогам 2024 г. в Краснодаре по данным компании Knight Frank Research[39] составил 9 500 – 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.

5.4.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В рамках настоящего Приложения Исполнитель проанализировал предложения продажи производственно-складской недвижимости, а также предложения аренды складских и офисных помещений. Итоги анализа представлены в таблицах ниже.

Таблица 5.14. Предложения продажи складских комплексов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	Применимость
1	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, проезд 3-й Тихорецкий, 1	5 500,00	350 000 000	63 636	https://zdanie.info/2696/object/587735	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
2	Краснодарский край, Краснодар, ул. Красных Партизан, 217	12 292,80	1 600 000 000	130 157	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_12300_m_3913050900	Не используется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по ценообразующим факторам
3	Краснодарский край, Краснодар, п. Березовый, ул. Им. Профессора Рудакова, 15/17	18 000,00	1 400 000 000	77 778	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/vystavochnyy_tsentr_18_000_kv.m_4218141840	Не используется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по ценообразующим факторам
4	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Индустриальный, ул. Евгения Осокина	10 000,00	1 500 000 000	150 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/313339631/	Не используется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по ценообразующим факторам
5	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Дружелюбный, Железнодорожная ул., 2 р-н Прикубанский	3 600,00	300 000 000	83 333	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3600_m_3970895626	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
6	Краснодарский край, Краснодар, ул. Стахановская, 3	12 426,00	1 590 000 000	127 958	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/314009277/	Применяется в расчете
7	Свердловская область, Березовский, ул. Новосвердловская, 5	22 048,00	2 381 184 000	108 000	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/	Применяется в расчете
8	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Ростовское ш., 14/11	7 280,00	786 240 000	108 000	https://krasnodar.allestate.pro/kupit-sklad/id_122334	Применяется в расчете
9	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к18	25 500,00	2 167 500 000	85 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_25500_m_3814658427	Применяется в расчете

[38] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

[39] https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	Применимость
10	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Первомайский, ул. Туполева, 18/1	14 000,0	999 000 000	71 357	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/310423158/	Класс В. Не используется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по ценообразующим факторам

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Средняя стоимость предложения производственно-складских объектов в локации объекта оценки составляет 106,1 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (88,4 тыс. руб./кв. м без учета НДС) и варьируется в диапазоне от 63,6 до 130,2 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (от 53,0 до 108,5 тыс. руб./кв. м без учета НДС). Разброс цен обусловлен местоположением, классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.15. Предложения аренды складской недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/года с НДС	Источник
1	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Копанской хутор, ул. Центральная, 63/3	25 208,5	17 280	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/293093263/
2	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, ул. Почтовый тракт, 999	50 565,0	18 000	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/312655336/
3	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Победитель поселок	15 000,0	14 500	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/312485695/
4	Краснодарский край, Краснодар городской округ, Октябрьский хутор	7 500,0	11 400	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/278377947/
5	Краснодарский край, Краснодар муниципальное образование, Индустриальный поселок, ул. Евдокимовская, 141	7 000,0	13 800	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/310632282/
6	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Копанской хутор, ул. Центральная, 63/3	25 208,5	17 280	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/293093263/
7	Краснодарский край, Краснодар, Новороссийская ул., 57/6, -н Карасунский	7 340,0	9 600	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3000_m2_4000_m2_5000_m2_6000_m2_ili_7340_7448228332
8	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, Восточная ул., 1А р-н Прикубанский	60 000,0	10 500	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_60000_m_2593362508
9	Краснодарский край, Краснодар, Ростовское ш., 26/1 р-н Прикубанский	11 851,0	15 840	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_11851_m_4358506989
10	Краснодарский край, Краснодар, Круговая ул., 44	30 000,0	12 240	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_ot_2_do_30_tys_m2_7266240278
11	Краснодарский край, г.о. Краснодар, хутор Октябрьский, Низинная ул., 1А	5 000,0	14 400	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_65000_m_7389751817
12	Краснодарский край, Краснодар, Новороссийская ул., 57/6 р-н Карасунский	4 000,0	12 240	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_m_7256654763
13	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, Дорожный пер., 5 р-н Прикубанский	20 000,0	9 600	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_ot_3000_m_2_do_20000_m_3422423234
14	Краснодарский край, Краснодар, Ростовское ш., 14/2 р-н Прикубанский	8 500,0	10 800	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4500-8500_m_3486145283

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/года с НДС	Источник
15	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Демуса, 51	1 450,0	6 000	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/314775129/
16	г. Краснодар, п. Индустриальный, трасса М 4 Дон, возле "Логоцентр Кубань"	3 600,0	8 400	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ot_3400_do_4700_m_1188508386

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Арендная ставка на объекты производственно-складской недвижимости в локации объекта оценки варьируется в диапазоне 6 000 – 18 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (5 000 – 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС) в среднем составляет 12 549 руб./кв. м/год с учетом НДС (10 457 руб./кв. м/год без учета НДС). Разброс цен обусловлен местоположением, общей площадью, состоянием, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

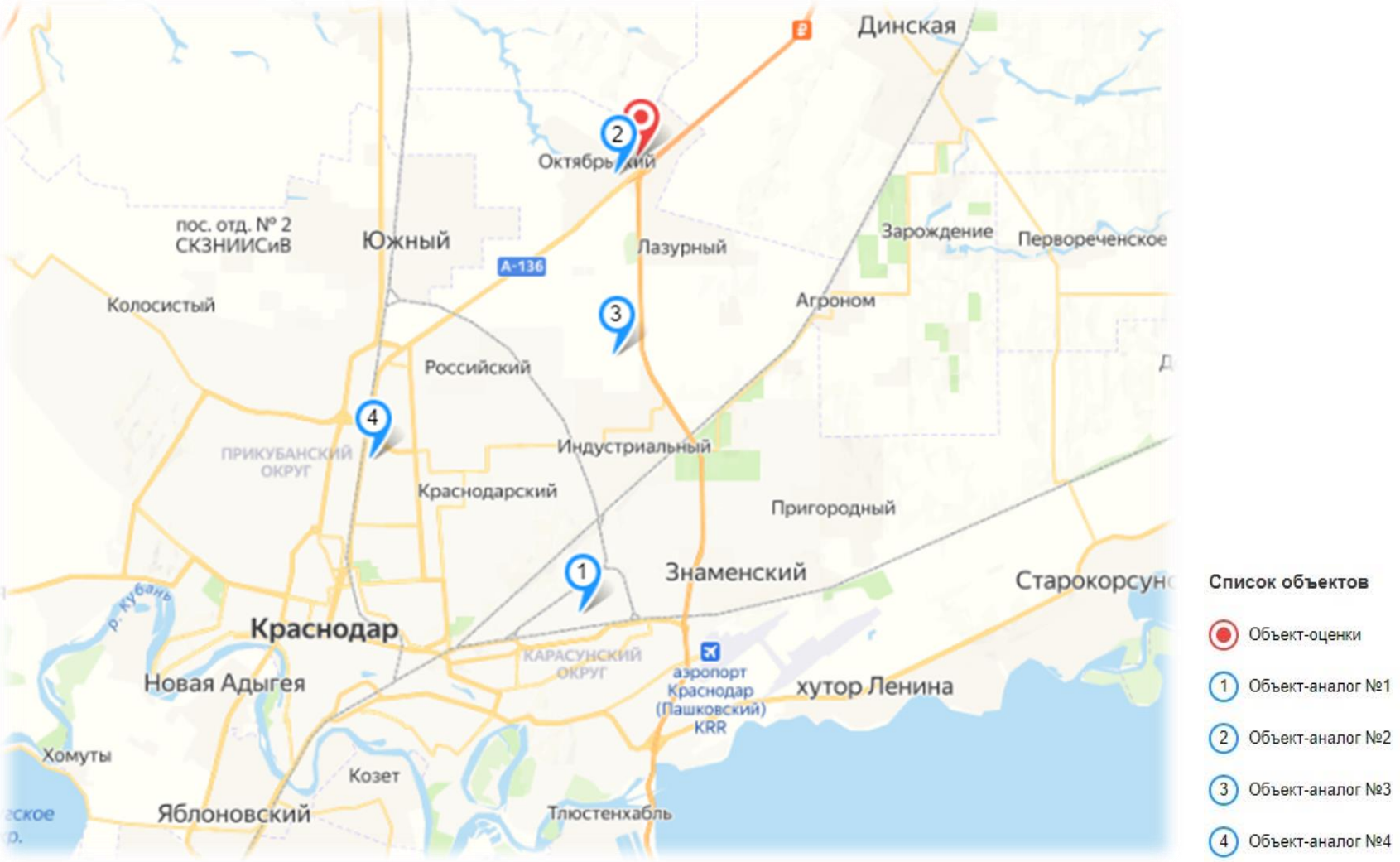
Таблица 5.16. Предложения аренды сухих складских объектов по состоянию на дату оценки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Складской комплекс	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Логистический складской комплекс "Октябрьский" общей площадью 70 803,2 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м), расположенные на земельном массиве общей площадью 1 256,77 сот. На участки оформлено право общей долевой собственности	Нежилое помещение складского назначения в составе СК, общая площадь 4 000 кв. м. Величина ставки аренды составляет 10 200 руб./кв. м/год без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	Нежилое помещение складского назначения в составе СК, общая площадь 7 500 кв. м. Величина ставки аренды составляет 11 400 руб./кв. м/год без НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов	Нежилое помещение складского назначения в составе СК, общая площадь 15 000 кв. м. Величина ставки аренды составляет 14 500 руб./кв. м/год с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов	Нежилое помещение складского назначения в составе СК, общая площадь 11 239 кв. м. Величина ставки аренды составляет 13 200 руб./кв. м/год с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Тип сделки	Существующие объекты	Существующие объекты	Существующие объекты	Строящиеся объекты	Существующие объекты
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение А	Краснодарский край, Краснодар, Новороссийская ул., 57/6	Краснодарский край, Краснодар, х. Октябрьский, ул. Живописная, 72.	Краснодарский край, Краснодар, Победитель поселок	Краснодарский край, г. Краснодар , Ростовское ш., 26/1
		Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
10	Класс объекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"А"
11	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки сопоставимые по площади	4 000,00	7 500,00	15 000,00	11 239,00
12	Доля отапливаемых складских помещений, %	100,00%	86,53%	100,00%	100,00%	100,00%
	Доля холодных складских помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля административных помещений, %	0,00%	13,48%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля складских помещений, оборудованных холодильниками, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Наличие (отсутствие) стеллажного оборудования	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	Более 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет
20	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	12 240	13 680	14 500	13 200
21	Эксплуатационные расходы, руб./кв. м	-	Не включены	Включены	Включены	Включены
22	Коммунальные расходы, руб./кв. м	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
23	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС) без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м	-	10 200	10 675	11 358	10 275
24	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_m_7256654763, т. +7 (958) 428-69-65	Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/278377947/, т. +7 (989) 271-59-82	Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/312485695/, т. +7 (916) 086-88-35	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_11239_m_7389523866, т. +7 (923) 890-61-07

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.28. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов (сухих складских объектов) на карте



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 5.17. Расчет наиболее вероятной арендной ставки для сухих складских объектов по состоянию на дату оценки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Складской комплекс	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		10 200	10 675	11 358	10 275
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		10 200	10 675	11 358	10 275
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		10 200	10 675	11 358	10 275
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		10 200	10 675	11 358	10 275
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-5,75%	-5,75%	-5,75%	-5,75%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 614	10 061	10 705	9 684
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 614	10 061	10 705	9 684
8	Тип сделки	Существующие объекты	Существующие объекты	Существующие объекты	Строящиеся объекты	Существующие объекты
	Корректировка на тип сделки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 614	10 061	10 705	9 684
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение А	Краснодарский край, Краснодар, Новороссийская ул., 57/6	Краснодарский край, Краснодар, х. Октябрьский, ул. Живописная, 72.	Краснодарский край, Краснодар, Победитель поселок	Краснодарский край, г. Краснодар , Ростовское ш., 26/1
	Направление, шоссе	Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ
	Корректировка на направление, шоссе (%)		3,76%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 975	10 061	10 705	9 684
10	Класс объекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"А"
	Корректировка на класс объекта недвижимости, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с учетом НДС), руб./кв. м		9 975	10 061	10 705	9 684
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки сопоставимые по площади	4 000,00	7 500,00	15 000,00	11 239,00
	Корректировка на размер общей площади, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 975	10 061	10 705	9 684
12	Доля отапливаемых складских помещений, %	100,00%	86,53%	100,00%	100,00%	100,00%
	Доля холодных складских помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля административных помещений, (%)	0,00%	13,48%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля складских помещений, оборудованных холодильниками, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)		-5,24%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 453	10 061	10 705	9 684
13	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 453	10 061	10 705	9 684
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 453	10 061	10 705	9 684
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 453	10 061	10 705	9 684
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		9 453	10 061	10 705	9 684
17	Наличие (отсутствие) стеллажного оборудования	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) стеллажного оборудования (%)		10,00%	0,00%	10,00%	10,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 398	10 061	11 776	10 653
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		10 398	10 061	11 776	10 653
19	Год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	Более 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет
	Корректировка на износ (%)		-1,50%	-1,50%	-1,50%	-1,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 242	9 910	11 599	10 493
20	Сумма абсолютных величин корректировок		26,24%	7,25%	17,25%	17,25%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,81	13,79	5,80	5,80
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		13,05%	47,24%	19,85%	19,85%
23	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки (без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов) для отапливаемых складских помещений, руб./кв. м**					**10 410**
24	Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса					1,41
25	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки (без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов) для офисных помещений, руб./кв. м**					**14 680**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

5.4.9. Выводы

- Объем введенных в эксплуатацию складских площадей за три месяца 2025 г. достиг 998 тыс. кв. м — рекордное значение для I квартала. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершенные в регионах 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.
- Совокупный спрос за три месяца 2025 г. 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.
- Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам года являются: 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).
- В Краснодаре количество существующих площадей класса А и В по итогам I квартала 2025 года составило 1 139 тыс. кв. м. При этом доля свободных площадей составляет 2,6% от общего объема предложения на рынке, по данным компании Nikoliers[40].
- В Краснодаре количество существующих площадей класса А и В по итогам I квартала 2025 года составило 1 431 тыс. кв. м. При этом доля свободных площадей составляет 4,8% от общего объема предложения на рынке, по данным компании IBC Real Estate[41].
- На конец 2025 г. в регионах ожидается увеличение совокупного объема вакантных помещений до 360–400 тыс. кв. м, однако в долевом эквиваленте показатель не будет превышать 2,0%.
- Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании IBC Real Estate[42] составила 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.
- Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании Nikoliers[43] составила 11 755 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов на готовые склады класса А, 10 465 руб./кв. м/год без НДС на строящиеся.
- Диапазон запрашиваемых ставок аренды на сухие складские площади класса А по итогам 2024 г. в Краснодаре по данным компании Knight Frank Research[44] составил 9 500 – 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.
- Арендная ставка на объекты производственно-складской недвижимости в локации объекта оценки варьируется в диапазоне 6 000 – 18 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (5 000 – 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС) в среднем составляет 12 549 руб./кв. м/год с учетом НДС (10 457 руб./кв. м/год без учета НДС). Разброс цен обусловлен местоположением, общей площадью, состоянием, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Средняя стоимость предложения производственно-складских объектов в локации объекта оценки составляет 106,1 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (88,4 тыс. руб./кв. м без учета НДС) и варьируется в диапазоне от 63,6 до 130,2 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (от 53,0 до 108,5 тыс. руб./кв. м без учета НДС). Разброс цен обусловлен местоположением, классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

[40] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

[41] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

[42] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

[43] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

[44] https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024

5.5. Анализ рынка земельных участков Краснодарского края и г. Краснодара по итогам I кв. 2025 г.[45]

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.18. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-24,00%/-5,90%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал Statrielt[46]
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Местоположение объекта недвижимости	Район расположения	0,00%/+3,76%	На основании рыночных данных: https://krasnodar.cian.ru/
7	Исходно-разрешительная документация	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Не используется в расчетах	—
8	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не используется в расчетах	—
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	-9,68%/0,00%	Информационно-аналитический портал Statrielt[47]
10	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

[45] https://rosreestr.gov.ru/; https://krasnodar.cian.ru/; https://krasnodar.domclick.ru/; https://www.avito.ru; https://krasnodar.move.ru/

[46] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda

[47] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3792-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
				Информационно-аналитический портал Statrielt[48]
11	Линия расположения	1-я линия/2-я линия	-15,00%/+17,65%	Информационно-аналитический портал Statrielt[49]
12	Наличие железнодорожной ветки	Наличие железнодорожной ветки	Не используется в расчетах	—
13	Рельеф	Равнинный/гористый	Не используется в расчетах	—
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	—
15	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не используется в расчетах	—
16	Наличие (отсутствие) ветхих зданий, строений или сооружений, подлежащих сносу	Есть / нет	Не используется в расчетах	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Индивидуально для каждого объекта в зависимости от наличия коммуникаций	Информационно-аналитический портал Statrielt[50]

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Сегментирование рынка земельных участков

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке Московского региона стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категория земель;
- разрешенное использование;
- вид права на земельный участок;
- престижность направления;

[48] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

[49] https://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

[50] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

- расстояние от МКАД;
- местоположение и окружение;
- размер земельного участка;
- наличие подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. Согласно действующему законодательству, допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда, согласно положениям Лесного кодекса, допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов), в соответствии с градостроительными регламентами, делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних 5 лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки. После предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок которой постоянно переносится, останется всего три вида прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать указанным трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

5.5.3. Общая ситуация на рынке земельных участков

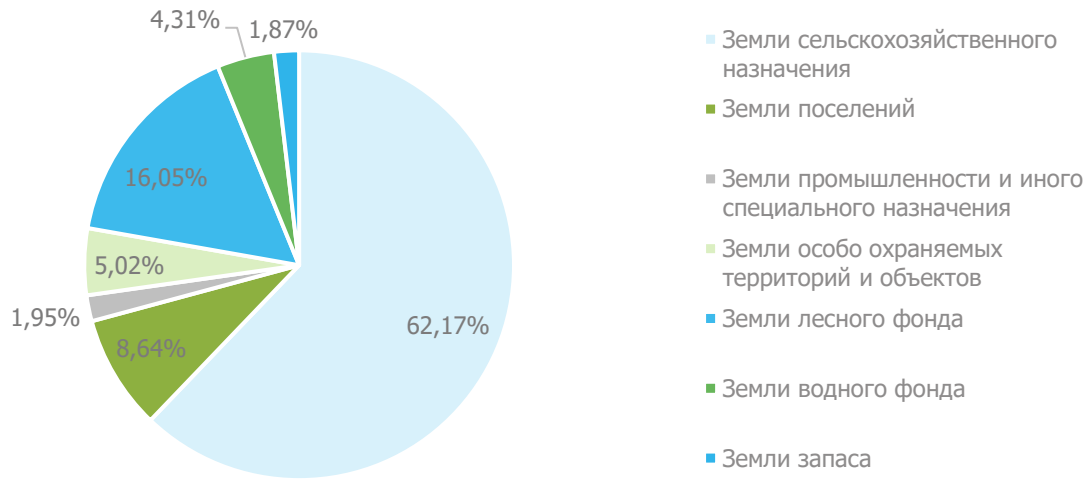
Согласно статистическим данным Росреестра площадь земельного фонда Краснодарского края по состоянию на 01.01.2023 г. составила 7 548,50 тыс. га.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ, все земли по своему основному целевому назначению подразделяются на семь категорий, площади которых на территории Краснодарского края составляют:

- земли сельскохозяйственного назначения – 62,17%;
- земли населенных пунктов – 8,64%;
- земли промышленности и иного специального назначения– 1,95%;
- земли особо охраняемых территорий и объектов – 5,02%;
- земли лесного фонда – 16,05%;
- земли водного фонда – 4,31%;
- земли запаса – 1,87%.

Распределение земельного фонда Краснодарского края по категориям земель представлено на диаграмме ниже.

Рисунок 5.29. Структура земельного фонда Краснодарского края по категориям земель, %



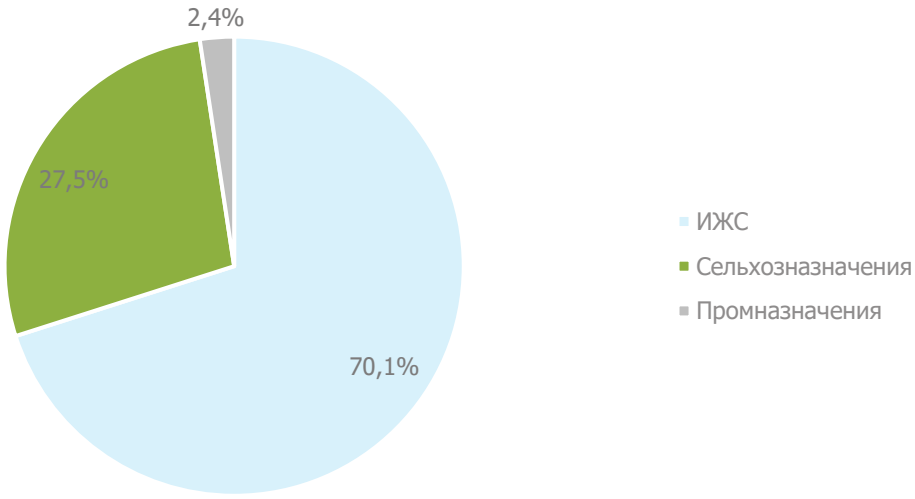
Источник: https://rosreestr.ru/

5.5.4. Предложение

Наибольшоее количество предложений по продаже земельных участков, представлено в ст. Старокорсунской – 7,9% и п. Российский – 5,6%. Увеличилась доля участков в пригородах г. Краснодара, где стоимость земли еще относительно невысокая, и недостаточно развита социальная и инженерная инфраструктура, где возможно в будущем строительство индивидуального жилого дома, в том числе и по льготной процентной ставке.

Исполнителем был произведен анализ объектов на земельном рынке Краснодарского края, где основная масса выставленных на продажу земель приходится на земли поселений – 7,01%, меньше половины от общего числа заявленных на продажу земельных участков – 27,5% занимают участки сельскохозяйственного назначения и минимальную долю среди представленных на рынке предложений занимают участки промышленного назначения – всего 2,4% от общего числа предложений.

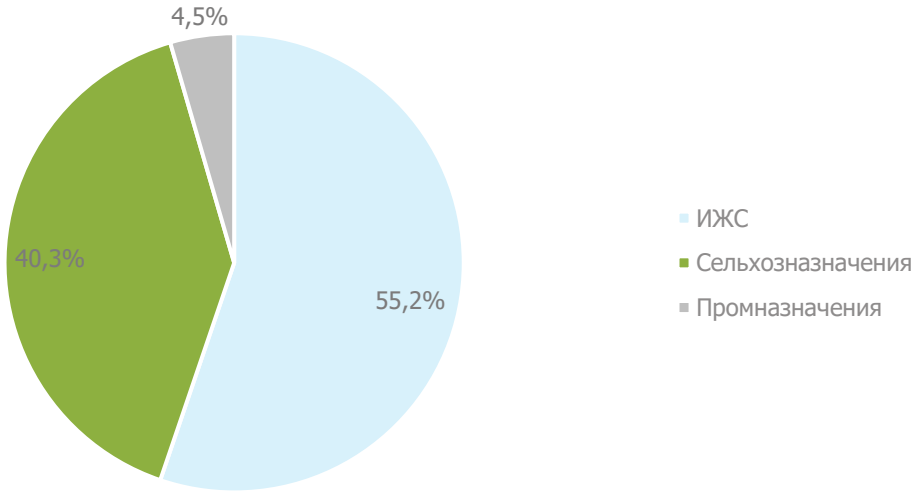
Рисунок 5.30. Структура предложения земельных участков Краснодарского края по назначению, июнь 2025 г., %



Источник: данные информационного портала "Авито", анализ АО "НЭО Центр"

Исполнителем также был произведен анализ объектов на земельном рынке г. Краснодара, где основная масса выставленных на продажу земель приходится также на земли поселений – 55,2%, вторую позицию занимают участки сельскохозяйственного назначения - 40,3%, и минимальную долю среди представленных на рынке предложений занимают участки промышленного назначения – 4,5%.

Рисунок 5.31. Структура предложения земельных участков г. Краснодар по назначению, июнь 2025 г., %

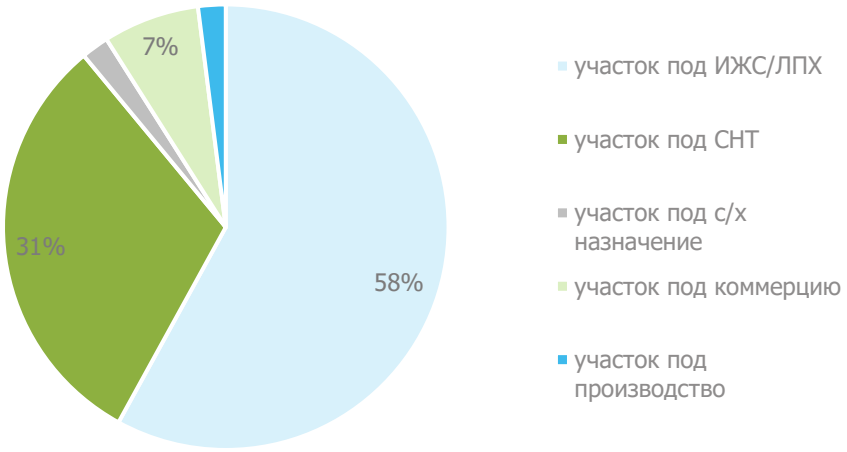


Источник: данные информационного портала "Авито", анализ АО "НЭО Центр"

5.5.5. Спрос

Самыми востребованными объектами на рынке земельных участков города Краснодар у покупателей по-прежнему являются участки под ИЖС и СНТ, доли в структуре спроса составили 58% и 31% соответственно. На долю участков под коммерцию приходится порядка 7%.

Рисунок 5.32. Распределение спроса на земельные участки на рынке г. Краснодаре



Источник: https://www.ayax.ru/documents/news/analitics-zy-4-kv-2022.pdf

Земельные участки, позиционируемые для производственно-складской застройки, предлагаются в городской черте в тех местах, где трудно получить разрешение на многоэтажное жилое строительство. Такие объекты доходят до продажи, если предложение ниже, чем у объектов, обладающих хорошей доступностью. Часто такие участки позиционируются на рынке объектов капитального строительства, и спрос на них - при сопоставимых ценах - низкий.

За пределами городской черты или в действующих промзонах на границе города пользуются спросом земельные участки при наличии возможности подключения к коммуникациям, и отсутствие ограничений на использование со стороны третьих лиц.

5.5.6. Финансовые условия

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной исходно-разрешительной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей, вид разрешенного использования и др.

Центр города всегда будет самым дорогим. Самая дорогая земля, самые дорогие магазины, самая дорогая жизнь. Цены увеличиваются в первую очередь именно здесь.

Самыми дорогими являются земли в черте города Краснодар, как под многоэтажное строительство, так и под индивидуальное жилищное строительство, и для коммерческой деятельности. Трактовать однозначно рыночную стоимость невозможно, потому как существует множество критериев, которые имеют достаточно серьезное значение в повышении или понижении стоимости того или иного земельного участка: назначение, местоположение, коммерческая привлекательность, наличие коммуникаций, подъездных путей, возможность организации автопарковки и т. д.

5.5.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, расположенных в г. Краснодаре. В таблице ниже представлены актуальные предложения продажи земельных участков.

Диапазон цен земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения в г. Краснодаре составляет от 238 до 860 тыс. руб./сот., разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, обеспеченностью коммуникациями, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей и пр. (земельные участки на праве собственности НДС не облагаются, земельные участки на праве аренды с учетом НДС).

Таблица 5.19. Анализ предложений на рынке продажи земельных участков коммерческого назначения в г. Краснодаре

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Ссылка на источник	Примечание
1	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Победитель поселок	55,00	47 300 000	860 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/315907129/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
2	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, пер. Карасунский	200,00	68 000 000	340 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/317547996/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
3	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Аэропортовская	100,00	59 000 000	590 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/312281330/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
4	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Индустриальный, Перспективная территория	200,00	50 000 000	250 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/314012456/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
5	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Дружелюбный поселок, ул. Железнодорожная	200,00	75 000 000	375 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/315800356/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
6	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Дружелюбный поселок	350,00	199 999 999	571 429	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_promnaznacheniya_7339298934	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади и ВРИ
7	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Дружелюбный поселок	180,00	50 000 000	277 778	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_pro	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Ссылка на источник	Примечание
					mnaznacheniya_7211768526	сопоставимый по площади
8	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Дружелюбный поселок	180,00	125 000 000	694 444	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_3576741023	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади и ВРИ
9	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Дружелюбный поселок	175,00	70 000 000	400 000	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_175_ga_promnaznacheniya_7398515122	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
10	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Дружелюбный поселок	180,00	65 000 000	361 111	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_7395072161	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
11	Краснодарский край, г.о. Краснодар, пос. Индустриальный, Степная ул.	105,00	25 000 000	238 095	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_promnaznacheniya_7307845414	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
12	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Березовый	42,54	34 032 000	800 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/317548002/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади и ВРИ
13	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Березовый, ул. Полевая	140,00	90 000 000	642 857	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/312072507/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по площади
14	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Демуса, 23	1 299,71	530 000 000	407 783	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2055826150	Применяется в расчете
15	Краснодар, Ейское шоссе	1 000,00	800 000 000	800 000	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1847475312	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по ВРИ
16	Краснодарский край, Краснодар, х. Ленина	600,00	150 000 000	250 000	https://dom.mirkvartir.ru/337260906/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по ВРИ
17	Краснодарский край, Краснодар городской округ, пос. Победитель	1 329,02	492 918 316	370 889	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1847545300	Применяется в расчете
18	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	414,01	150 000 000	362 310	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/303657328/	Применяется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

На основании изучения и анализа рынка земельных участков Краснодарского края и г. Краснодара Исполнитель пришел к следующим выводам:

- По данным государственного учета земель земельный фонд Краснодарского края по состоянию на 1 января 2023 года составил 7 548,5 тыс. га.
- Большую часть территории Краснодарского края – 4 692,8 тыс. га (62,2%) занимают земли сельскохозяйственного назначения. Земли населенных пунктов занимают 651,9 тыс. га (8,6 %); земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения – 147,2 тыс. га (2,0 %); земли особо охраняемых природных территорий – 378,7 тыс. га (5,0 %); земли лесного фонда – 1 211,4 тыс. га (16,0 %); земли водного фонда – 325,1 тыс. га (4,3 %); земли запаса – 141,4 тыс. га (1,9 %).
- В структуре предложения основная масса выставленных на продажу земель Краснодарского края приходится на земли поселений (ИЖС) – 70,1%, меньше половины от общего числа заявленных на продажу земельных участков – 27,5% занимают участки сельскохозяйственного назначения и минимальную долю среди представленных на рынке предложений занимают участки промышленного назначения – всего 2,4% от общего числа предложений.
- Самыми востребованными объектами на рынке земельных участков города Краснодар у покупателей по-прежнему являются участки под ИЖС и НСТ, доли в структуре спроса составили 55,2 % и 40,3% соответственно. На долю участков под коммерцию приходится порядка 4,5%.
- Диапазон цен земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения в г. Краснодаре составляет от 238 до 860 тыс. руб./сот., разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, обеспеченностью коммуникациями, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей и пр. (земельные участки на праве собственности НДС не облагаются, земельные участки на праве аренды с учетом НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
  - МСО 101 "Задание на оценку";
  - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
  - МСО 103 "Составление отчета";
  - МСО 104 "Виды стоимости";
  - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
  - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
  - МСО 210 "Нематериальные активы";
  - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
  - МСО 230 "Запасы";
  - МСО 300 "Машины и оборудование";
  - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
  - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
  - МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[51].

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на

[51] IFRS 1, п. 3.

МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[52].

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[53].

Основные средства[54] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[55].

Балансовая стоимость[56] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[57] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[58].

[52] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[53] IAS 38, п. 8.

[54] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[55] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[56] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[57] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[58] IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество[59] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[60].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[61].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[62].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[63].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[64]

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[65]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[66]

[59] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[60] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[61] IAS 1, п. 7.

[62] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[63] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[64] п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[65] п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[66] п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[67].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[68].

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 20.3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как

[67] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[68] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[69].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[70]

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[71]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

[69] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

[70] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

[71] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[72].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[73].

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[74].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой

[72] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

[73] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[74] Фонд МСФО.

стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[75].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[76].

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:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[77].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[78].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[79].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[80].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[81].

[75] IFRS 13, п. 2.

[76] IFRS 13, п. 3.

[77] IFRS 13, п. 11.

[78] IFRS 13, п. 15.

[79] IFRS 13, п. 16.

[80] IFRS 13, п. 27.

[81] IFRS 13, п. 32.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[82]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[83].

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[84].

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

[82] IFRS 13, п. 38.

[83] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

[84] МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[85]

- 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. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[86].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[87].

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

6.6. Характеристика подходов к оценке

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[88].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее

[85] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[86] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

[87] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

[88] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[89].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта 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[90].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[91].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[92].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[93]:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

[89] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

[90] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[91] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[92] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

[93] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) 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 оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[94].

[94] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[95].

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[96] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[97].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[98]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

[95] "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

[96] Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

[97] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[98] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[99]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- 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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. 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);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

[99] Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[100].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[101]:

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[102].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[103]:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

---

[100] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[101] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[102] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[103] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов на дату оценки производился сравнительным, доходным и затратным подходами.

Расчет справедливой стоимости оцениваемого комплекса производился в рамках сравнительного (метод прямого сравнительного анализа продаж) и доходного (метод дисконтирования денежных потоков) подходов с последующим согласованием полученных результатов подходами.

Расчет справедливой стоимости земельных участков как условно свободных от строений и выполненных улучшений, на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

Расчет справедливой стоимости выполненных на оцениваемых участках работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, производился в рамках затратного подхода, методом единичных расценок.

Расчет справедливой стоимости инфраструктурных строений и сооружений, необходимых для нормального функционирования складского комплекса, а именно трансформаторной подстанции с кадастровым номером №23:43:0109002:450, котельная с кадастровым номером №23:43:0109002:454, КПП с кадастровым номером №23:43:0109002:460, насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:452, пожарно-насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:453, очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов с кадастровым номером №23:43:0109002:482, скважина №130 с кадастровым номером №23:43:0109002:458, пожарный резервуар №2 с кадастровым номером №23:43:0109002:459, пожарный резервуар №1 с кадастровым номером №23:43:0109002:472, скважина №139 с кадастровым номером №23:43:0109002:483, скважина №138 с кадастровым номером №23:43:0109002:514, скважина №131 с кадастровым номером №23:43:0109002:515, производился в рамках затратного подхода, методом сравнительной единицы.

Согласно п. 1 ФСО V "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".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании трех подходов к расчету стоимости оцениваемых объектов — **затратного, сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (табл. 6.1).

Затратный подход при расчете справедливой стоимости складского комплекса не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным. Это связано с тем, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Затратный подход использовался при расчете стоимости вспомогательных инфраструктурных зданий и сооружений, а именно трансформаторной подстанции с кадастровым номером №23:43:0109002:450, котельная с кадастровым номером №23:43:0109002:454, КПП с кадастровым номером №23:43:0109002:460, насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:452,

пожарно-насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:453, очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов с кадастровым номером №23:43:0109002:482, скважина №130 с кадастровым номером №23:43:0109002:458, пожарный резервуар №2 с кадастровым номером №23:43:0109002:459, пожарный резервуар №1 с кадастровым номером №23:43:0109002:472, скважина №139 с кадастровым номером №23:43:0109002:483, скважина №138 с кадастровым номером №23:43:0109002:514, скважина №131 с кадастровым номером №23:43:0109002:515. Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами специального назначения, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход также использовался при расчете стоимости произведенных на оцениваемых участках работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами специального назначения, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход для оценки складского комплекса используется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход расчете справедливой стоимости складского комплекса применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход (инфраструктурных зданий и сооружений)	
Метод сравнительной единицы.	В настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест". В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества. На объекты недвижимого имущества Заказчиком были предоставлены технические паспорта, содержащие данные о технических параметрах зданий и сооружений (в т. ч. количество строительных единиц объекта). Наличие данной информация позволяет произвести расчет стоимости зданий и сооружений по справочникам "Ко Инвест".
Затратный подход (для расчета произведенных на участке работ (улучшений)	
Метод единичных расценок	Данный метод обладает наибольшей точностью расчетов (до 5%). Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемый объект. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Одной из разновидностью данного метода является ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Дисконтирования денежных потоков	В результате анализа долгосрочного договора аренды на помещения складского комплекса, Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику недвижимости, предназначенной для определенного использования, применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[104]. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
1	Метод сравнения продаж	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[104] Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода производился расчет стоимости объекта оценки (здания и земельные участки, приходящиеся на здания, без учета произведенных улучшений (в условно свободном состоянии).

Примечание. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что в регионах предложение готовых высококлассных складских комплексов ограничено, по всей России имеются единичные предложения больших складских комплексов класса "А" площадью более 20 тыс. кв. м. Преимущественно высококлассные складские комплексы строятся по запросу будущих собственников (в соответствии с требованиями конкретного покупателя или арендатора). В связи с этим, Исполнителем было принято решение использовать объекты-аналоги по всей России.

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки объекта оценки. Также в рамках сравнительного подхода была рассчитана справедливая стоимость земельных участков как условно свободных, которые относятся к объекту оценки.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Допущение. В соответствии с условиями задания на оценку оценка земельных участков производится с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень выполненных работ приведен в табл. 3.3 — 3.8 Отчета). В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков проводился из допущения, что они является условно свободным от улучшений. Стоимость выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, определялась дополнительно в рамках затратного подхода.

Допущение. Часть оцениваемых зданий и сооружений расположены на пяти земельных участках (23:43:0109002:997, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009) общей площадью 1 184,58 сот. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому, имущество будет реализовываться как единый комплекс, так как участки имеют один подъездной путь, единую инфраструктуру и воспринимаются как единый объект недвижимости. Таким образом, расчет земельных участков, приходящихся на оцениваемые здания, производился по совокупной площади земельных участков, общей площадью 1 184,58 сот. с последующим выделением стоимости каждого земельного участка прямо пропорционально их площади. При реализации оцениваемых объектов пообъектно, справедливая стоимость объектов может отличаться.

Допущение. В рамках настоящего Отчета в состав оцениваемого имущества входят складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м и земельные участки, образующие складской комплекс класса А. В рамках настоящего Отчета весь оцениваемый комплекс обозначается как "Объект оценки". Ввиду того, что оцениваемые здания и сооружения формируют единый складской объект Исполнителем, было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства по БТИ составила 70 803,20 кв. м.

Допущение. В соответствии с информационным письмом от Застройщика от 26.09.2022 г. на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0109002:675 и 23:43:0109002:676 расположены сооружения, не поставленные на кадастровый учет. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:675 расположена ливневая канализация, обеспечивающая сброс ливневых вод с территории земельного участка в инженерную систему ливневой канализации складского комплекса с последующей транспортировкой в очистные сооружения. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:676 расположены канализационные и ливневые очистные сооружения. Указанные сооружения, также как и очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, включены в единую систему очистки сточных вод СК "Октябрьский", с целью последующего их сброса в мелиоративный канал и являются неотъемлемой часть недвижимого имущества составляющего СК "Октябрьский", обеспечивающие его бесперебойную работу, отвечающие всем требованиям к недвижимому имуществу, но не поставленные на кадастровый учет по состоянию на дату оценки. Справедливая стоимость указанных сооружений включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого складского комплекса. В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных сооружений входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, в т. ч.: выбор объектов-аналогов, сопоставимых с земельным участком, приходящимся на оцениваемый объект недвижимости.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Примечание. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые здания имеют единую инфраструктуру и воспринимаются рынком **как единый объект недвижимости** (складской комплекс с вспомогательными зданиями и сооружениями). В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации зданий как единого объекта недвижимости. Таким образом, справедливая стоимость рассчитывалась по общей площади оцениваемых зданий (70 803,20 кв. м), распределение справедливой стоимости по оцениваемым зданиям производилось прямо пропорционально общей площади и функциональному назначению помещений зданий.

Примечание. Важным в описании применения метода сравнения продаж является то обстоятельство, что определяется стоимость единого объекта недвижимости, учитывающая стоимость зданий и земельных участков, на которых данные здания расположены. В качестве единого объекта недвижимости выступает земельные участки в установленных границах и

расположенные на этих участках здания, строения и сооружения с указанием границ застройки и основных характеристик зданий (этажность, материалы стен, функциональное назначение).

Таким образом, в рамках сравнительного подхода в качестве **единого объекта недвижимости** принимается совокупность нежилых зданий площадью 70 803,20 кв. м расположенных на земельном массиве общей площадью 1 256,77 сот.

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Краснодарского края[105], к которому принадлежит объект оценки, за июнь 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3).

Полный перечень объектов, представленных на рынке, а также обоснование выбора объектов-аналогов приведено в таблице выше (Таблица 5.14; Таблица 5.19). В качестве объектов-аналогов признаются:

- земельные участки, предназначенные под строительство зданий производственно-складского назначения;
- высококлассные складские комплексы класса А.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для оцениваемых объектов, равную 1 кв. м общей площади складских зданий, а для земельного участка — 1 сот. общей площади участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые на российском рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости и рынке земельных участков российского рынка недвижимости. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельных участков Исполнителем выделены следующие элементы сравнения:	
1	• наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения земельного участка; • категория земельного участка; • разрешенный вид использования земельного участка; • общая площадь земельного участка; • линия от шоссе; • наличие (отсутствие) железнодорожной ветки; • рельеф; • транспортная доступность; • наличие (отсутствие) организованного подъезда к участку; • инфраструктура;

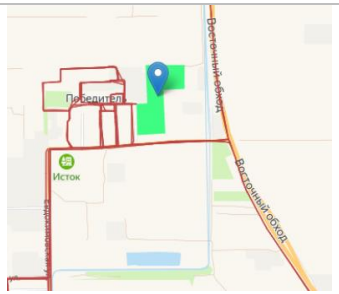
[105] Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.beboss.ru, www.domofond.ru, и др.

№ п/п	Элементы сравнения
	• наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • наличие (отсутствие) коммуникаций.
Для складского комплекса Исполнителем выделены следующие элементы сравнения:	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости: • линия расположения; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по функциональному назначению; • класс объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) железнодорожной ветки; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) стеллажного оборудования; • состояние/уровень отделки.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже.

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, образующих земельный массив, общей площадь 1 184,58 соток[106]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный массив многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок общей площадью 414,01 сот. с кадастровым номером 23:43:0422002:929, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, стоимость предложения составляет 150,0 млн руб.	Земельный массив общей площадью 1 329,02 сот. с кадастровыми номерами 23:43:0121011:5022, 23:43:0121011:5357, 23:43:0121011:5024 и др., предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, стоимость предложения составляет 492,9 млн руб.	Земельный массив общей площадью 1 299,71 сот. с кадастровыми номерами 23:43:0413003:570, 23:43:0413003:569, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения и пищевой промышленности, стоимость предложения составляет 530,0 млн руб.
3	Границы участков				
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025

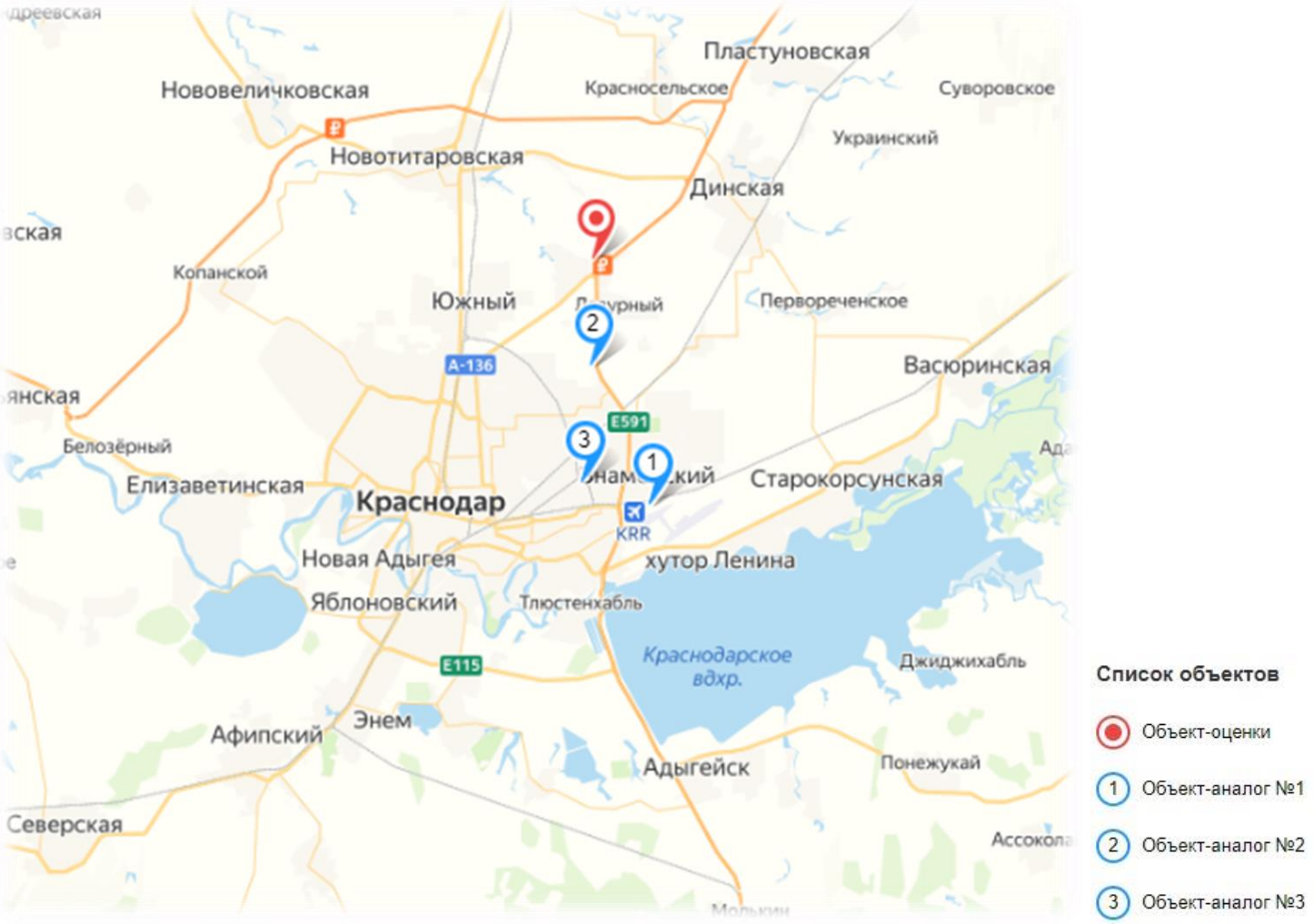
[106] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, Краснодар, пос. Победитель	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Демуса, 23
		Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения объектов производственно-складского назначения	Для размещения объектов производственно-складского назначения (6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки)	Для размещения объектов производственно-складского назначения (Склады, Строительная промышленность)	Пищевая промышленность (1 064,71 сот.) / Связь, склады, производственная деятельность (235,00 сот.)
11	Площадь земельного участка, соток	1 184,58	414,01	1 329,02	1 299,71
12	Линия от шоссе	1 линия	1 линия (не основная трасса)	1 линия (не основная трасса)	2 линия
13	Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует
14	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Наличие (отсутствие) организованного подъезда к участку	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный (условно коммуникации по границе)	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе
20	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	150 000 000	492 918 316	530 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих строений на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
20	Корректировка на наличие/отсутствие ветхих строений на участке, руб. с учетом НДС		0,00%	0,00%	0,00%
21	Цена предложения с учетом затрат на снос ветхих строений, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		150 000 000	492 918 316	530 000 000
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	362 310	370 889	407 783
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/303657328/, т. +7 (918) 010-19-27	Информационный портал "Домклик", https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1847545300, т. +7 (994) 251-31-47	Информационный портал "Домклик", https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2055826150, т. +7 (924) 953-49-72

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:231 [107]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок треугольной формы, предназначенный для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок общей площадью 414,01 сот. с кадастровым номером 23:43:0422002:929, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, стоимость предложения составляет 150,0 млн руб.	Земельные участки общей площадью 50,00 сот. с кадастровыми номерами 23:43:0121011:4767 и 23:43:0121011:4768, предназначенные для размещения объектов производственно-складского назначения, стоимость предложения составляет 40,0 млн руб.	Земельный участок общей площадью 180,00 сот. с кадастровым номером 23:43:0112035:925, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения, стоимость предложения составляет 65,0 млн руб.
3	Границы участков				
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, г. Краснодар, п. Лазурный	Краснодарский край, г. Краснодар, Дружелюбный поселок, ул. Железнодорожная

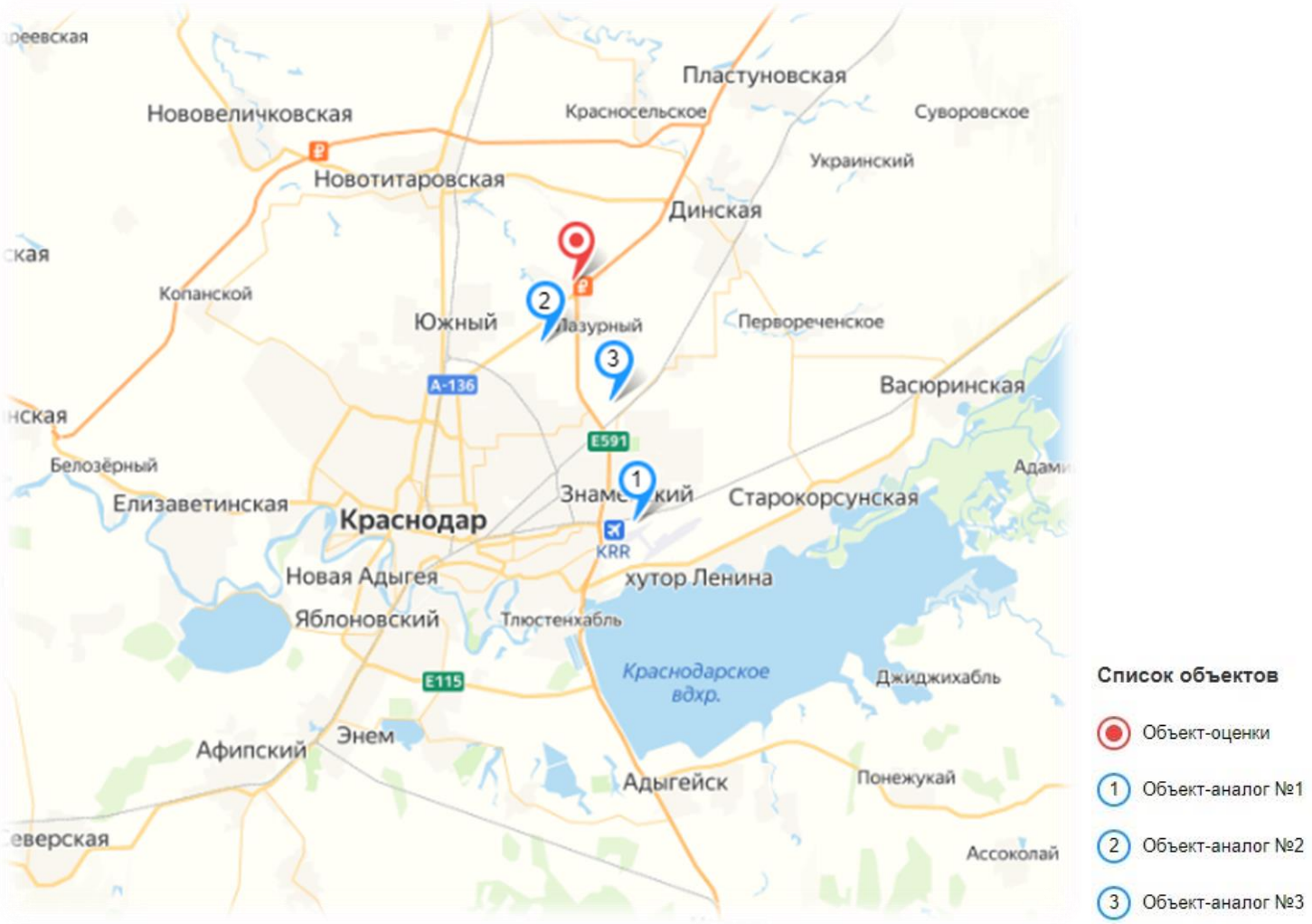
[107] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для строительства и эксплуатации административно-складских помещений	Для размещения объектов производственно-складского назначения (6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки)	Склады, складские площадки	Склады; складские площадки
11	Площадь земельного участка, соток	72,19	414,01	50,00	180,00
12	Линия от шоссе	1 линия	1 линия (не основная трасса)	1 линия (не основная трасса)	2 линия
13	Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует
14	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Наличие (отсутствие) организованного подъезда к участку	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный (условно коммуникации по границе)	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
20	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	150 000 000	40 000 000	65 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих строений на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутсвует	Отсутствуют
20	Корректировка на наличие/отсутствие ветхих строений на участке, руб. с учетом НДС		0,00%	0,00%	0,00%
21	Цена предложения с учетом затрат на снос ветхих строений, руб. (право собственности		150 000 000	40 000 000	65 000 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)				
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	362 310	800 000	361 111
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/303657328/, т. +7 (965) 464-23-16	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/6939320033376422252/, т. +7 (961) 587-28-21	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_7395072161, т. +7 (958) 614-05-24

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 7.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого складского комплекса[108]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс
2	Краткое описание объекта недвижимости	Логистический складской комплекс "Октябрьский" общей площадью 70 803,2 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м), расположенные на земельном массиве общей площадью 1 256,77 сот. На участки оформлено право общей долевой собственности	Складской комплекс общей площадью 12 426 кв. м. Стоимость предложения составляет 1,59 млрд руб. с учетом НДС (20%)	Складской комплекс общей площадью 7 280 кв. м. Стоимость предложения составляет 786,24 млн руб. с учетом НДС (20%)	Складской комплекс общей площадью 22 048,0 кв. м. Стоимость предложения составляет 2,381 млрд руб. с учетом НДС (20%)	Складской комплекс общей площадью 25 500 кв. м. Стоимость предложения составляет 2,17 млрд руб. с учетом НДС (20%)
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	BTS	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский,	Краснодарский край, Краснодар, ул. Стахановская, 3	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Ростовское ш., 14/11	Свердловская область, Березовский, ул. Новосвердловская, 5	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к18

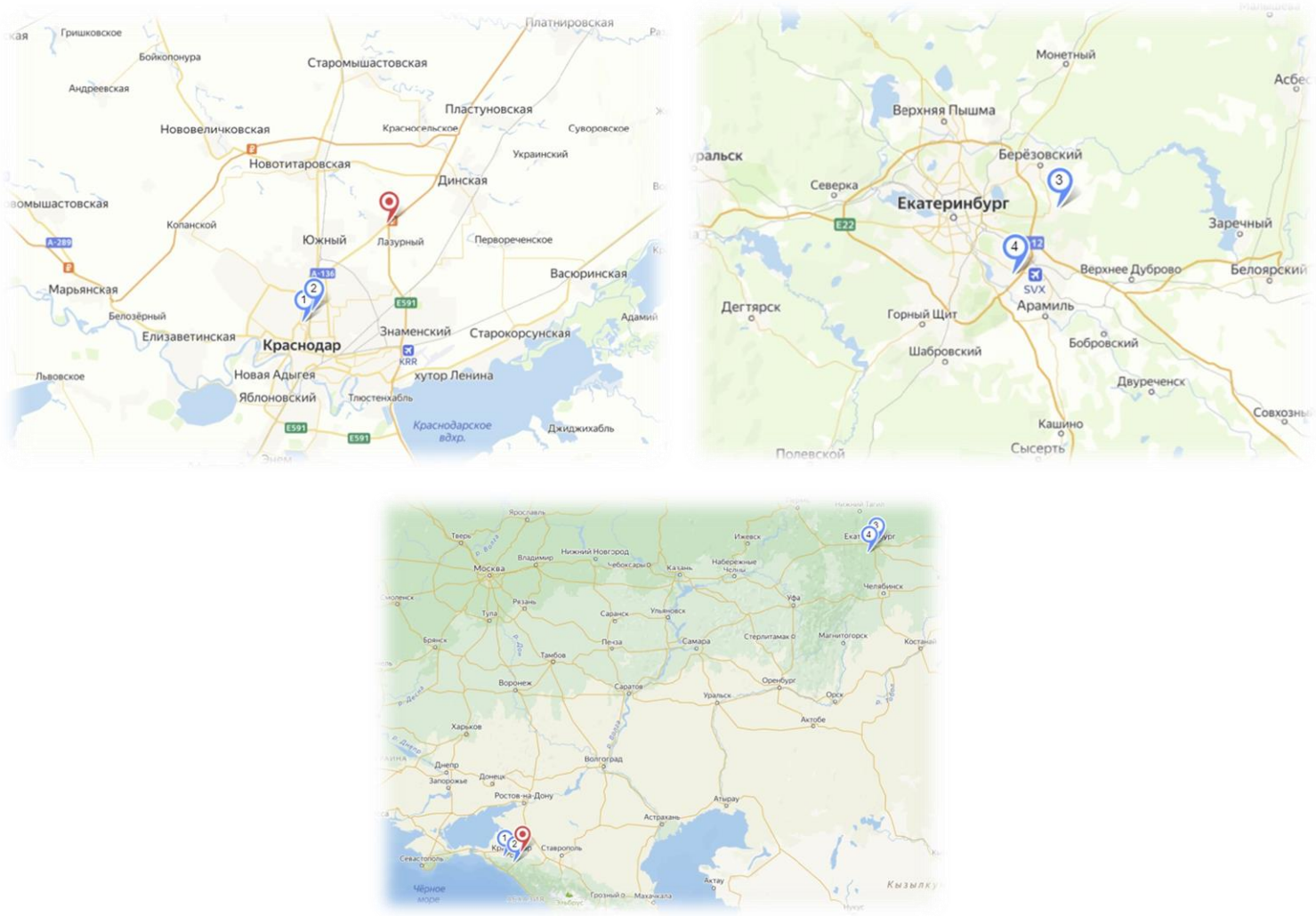
[108] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ул. Подсолнечная, д. 44, строение А				
		Краснодарский край	г. Краснодар	Краснодарский край	Свердловская область	Свердловская область
9	Линия расположения	1 линия	1 линия (второстепенной улицы)	2 линия	2 линия	2 линия
10	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, соток	1 256,77	230,00	н/д	596,00	н/д
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Для размещения объектов производственно-складского назначения	Для размещения промышленно-складского комплекса	Для размещения промышленно-складского комплекса	Для эксплуатации зданий складского назначения	Для эксплуатации зданий складского назначения
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	70 803,20	12 426,00	7 280,00	22 048,00	25 500,00
14	Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	66 698,50	10 670,00	6 857,95	20 769,80	24 021,68
	Доля отапливаемых складских помещений, %	94,20%	85,87%	94,20%	94,2%	94,2%
	Площадь холодных складских помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля холодных складских помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
	Площадь административных помещений, кв. м	4 104,70	1 756,00	422,05	1 278,20	1 478,32
	Доля административных помещений, %	5,80%	14,13%	5,80%	5,8%	5,8%
	Площадь складских помещений, оборудованных холодильниками, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля складских помещений, оборудованных холодильниками, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Класс объекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"А"
16	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Наличие (отсутствие) стеллажного оборудования	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
20	Год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	Более 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет (BTS)	Более 10 лет
21	Цена предложения (с учетом НДС), руб.		1 590 000 000	786 240 000	2 381 184 000	2 167 500 000
22	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	127 958	108 000	108 000	85 000
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал ЦИАН, https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/314009277/, т. +7 918 411-39-30	Информационный портал "AllEstate", https://krasnodar.allestate.pro/kupit-sklad/id_122334, т. +7 (916) 900-95-19	Информационный портал "Циан", https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/, т. +7 (992) 128-10-45	Информационный портал Авито, https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_25500_m_3814658427, т. +7 (958) 711-25-56

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.3. Местоположение оцениваемого складского комплекса и объектов-аналогов на карте



Источник: http://maps.yandex.ru

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0% (см. Таблица 7.5).

Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым нет различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельных участков	
1	• наличие (отсутствие) ветхих строений на участке; • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • категория земельного участка; • наличие (отсутствие) железнодорожной ветки; • наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • рельеф; • транспортная доступность; • наличие (отсутствие) организованного подъезда к участку; • инфраструктура.
Для складского комплекса:	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • период между датами сделок (предложений) и оценки; • класс объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) железнодорожной ветки; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) стеллажного оборудования; • состояние/уровень отделки.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 7.6. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Для земельных участков			
1	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения земельного участка; • разрешенный вид использования земельного участка; • общая площадь земельного участка;	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; • корректировка на разрешенный вид использования земельного участка; • корректировка на общую площадь земельного участка; • корректировка на линию от шоссе;	Таблица 7.34; Таблица 7.35

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
	• линия от шоссе; • наличие (отсутствие) коммуникаций	• корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	
Для складского здания:			
2	• условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • линия расположения; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по функциональному назначению; • год ввода в эксплуатацию	• корректировка на условия продажи (предложения); • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на линию расположения; • корректировка на площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением; • корректировка на год ввода в эксплуатацию	Таблица 7.36

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка и складского комплекса (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и наличия/отсутствия коммуникаций, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости земельных участков, в рамках сравнительного подхода

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии с данными, приведенными в источниках в таблице ниже, и принимается равной среднему значению корректировки **(-10,83%).**

Таблица 7.7. Значение корректировки на результаты возможного торга

	Источник информации		Интервал значений		Среднее значение
При продаже объекта (земельные участки)					
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024	Земельные участки (г. Краснодар)	-10,00%	-12,00%	-11,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.	Земельные участки под индустриальную застройку (данные по городам России) коллективное мнение экспертов-оценщиков	-5,90%	-14,40%	-10,10%

	Источник информации		Интервал значений		Среднее значение
3		Земельные участки под индустриальную застройку (данные по городам России) коллективное мнение сотрудников банковских структур	-8,50%	-15,90%	-12,20%
4	Информационно-аналитический портал Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda)	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	-6,00%	-24,00%	-10,00%
Значение корректировки, % (макс.)					**-10,83%**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение объекта оценки рассчитывалась на основании рыночной информации о ставках аренды производственно-складкой недвижимости в зависимости от района расположения по данным информационно-аналитического портала "ЦИАН"[109].

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической ставки аренды в одном и том же сегменте производственно-складской недвижимости в зависимости от местоположения производилось на основе выборки по каждому округу Краснодарского края, в котором расположен оцениваемый объект и каждый из объектов-аналогов.

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение оцениваемого объекта. Величина корректировки на местоположение оцениваемого объекта ($К_{мп}$) рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{мп} = ((Ст._{ар.об.оц.} / Ст._{ар.об.ан.}) - 1) * 100\%,$$

где:

$Ст.ар._{об.оц.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в конкретном округе Краснодарского края оцениваемого объекта;

$Ст.ар._{об.ан.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в конкретном округе Краснодарского края объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.8. Расчет корректировки на местоположение

Округа г. Краснодар	Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС	Корректировка, %
Прикубанский район	8 280	0,00%
Карасунский район	7 980	3,76%

Источник: https://krasnodar.cian.ru/

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение земельного участка. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

[109] https://krasnodar.cian.ru/

Таблица 7.9. Корректировка на местоположение земельного участка для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, образующих земельный массив, общей площадь 1 184,58 сот.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, Краснодар, пос. Победитель	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Демуса, 23
	Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ
Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	—	**3,76%**	**0,00%**	**3,76%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.10. Корректировка на местоположение земельного участка для расчета стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:231

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, г. Краснодар, п. Лазурный	Краснодарский край, г. Краснодар, Дружелюбный поселок, ул. Железнодорожная
	Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ
Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	—	**3,76%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на категорию земельного участка

Законодательство Российской Федерации определяет для любого земельного участка его вид, из которого вытекают определенные условия пользования землей и ограничения на ту или иную деятельность, то есть целевое назначение земли. В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим ее использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств с общим перечнем дифференциации наделов.

Понятие разрешенного использования земельного участка носит уточняющий характер в рамках целевого назначения. Введение этого понятия является следствием более детального зонирования территории в масштабах субъекта федерации, региона или иного территориального деления.

Таким образом, на основании вышесказанного, при проведении оценки Исполнитель в качестве ценообразующего параметра земельного участка использовал характеристику "Вид разрешенного использования земельного участка".

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования является важным ценообразуюшим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала Statrielt[110]. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

[110] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3792-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Таблица 7.11. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение коэффициента корректировки	Корректировка на вид разрешенного использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	0,20	0,43	0,31	-9,68%
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	0,19	0,37	0,28	0,00%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3792-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на вид разрешенного использования. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.12. Корректировка на вид разрешенного использования для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, образующих земельный массив, общей площадь 1 184,58 сот.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов производственно-складского назначения	Для размещения объектов производственно-складского назначения (6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки)	Для размещения объектов производственно-складского назначения (Склады, Строительная промышленность)	Пищевая промышленность (1 064,71 сот.) / Связь, склады, производственная деятельность (235,00 сот.)
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (%)	—	**0,00%**	**0,00%**	**-7,93%**[111]

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л. А. и данных информационного портала СтатРиелт[112], как среднее значение по двум источникам.

Функциональная зависимость стоимости от площади объекта, согласно данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л. А. (источник 1), может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,83 * x^{-0,27},$$

[111] 1 064,71 сот. (площадь земельного участка с ВРИ "Пищевая промышленность") / 1 299,71 сот. (общая площадь земельного участка) х -9,68% (корректировка на вид разрешенного использования)

[112] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$К_{пл} = [(1,83 * S_{оц}^{-0,27})/ (1,83 * S_{ан}^{-0,27}) – 1] * 100\%,$$

где:

$К_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{ан}$ – общая площадь объекта-аналога.

В соответствии с данными информационно-аналитического портала Статриелт[113] (источник 2), расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$К = (S_{оо}/S_{оа})^{n} -1,$$

где:

$S_{оо}$ - площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,23).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Корректировка на площадь для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, образующих земельный массив, общей площадью 1 184,58 сот.

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Площадь общая	кв. м	118 458,00	41 401,00	132 902,00	129 971,00
Источник 1	%		-24,71%	3,16%	2,54%
Источник 2	%		-21,48%	2,68%	2,16%
Корректировка	**%**	**-**	**-23,09%**	**2,92%**	**2,35%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.14. Корректировка на площадь для расчета стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:231

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Площадь общая	кв. м	7 219,00	41 401,00	5 000,00	18 000,00
Источник 1	%		60,25%	-9,44%	27,98%
Источник 2	%		49,44%	-8,10%	23,39%
Корректировка	**%**	**-**	**54,85%**	**-8,77%**	**25,68%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию расположения

В процессе проведенного мониторинга рынка земельных участок коммерческого назначения было выявлено, что расположение участков для размещения складских комплексов относительно шоссе и

[113] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

автомагистралей влияет на величину стоимости участка. Величина корректировки на линию расположения вносилась на основании данных, приведенных на сайте Statrielt[114].

Таблица 7.15. Корректировка на линию расположения

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Расположение относительно красной линии при продаже объекта			
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,85	0,81	0,90
Корректировка на линию расположения коммерческих участков (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия)			**-15,00%**
Корректировка на линию расположения (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия второстепенной улицы)			**-10,00%**
Корректировка на линию расположения (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)			**17,65%**
Корректировка на линию расположения (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 1 линия второстепенной дороги)			**11,11%**

Источник: https://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

Примечание. Понятие "красная линия", используемое в приведенном Источнике, является обобщенным понятием, поскольку привлекательность улиц отличается для объектов, расположенных на улицах различной категории: магистральной улице и на улице местного значения (второстепенной улице).

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);
- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);
- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

Магистральные улицы обладают более высокой автомобильной, транспортной и пешеходной доступностью по сравнению с улицами и дорогами местного значения (второстепенными улицами): многополосные автомобильные дороги, развитая транспортная сеть, удобства пешеходного доступа, хорошая визуализация участка расположения объекта.

Таким образом, коммерческий потенциал земельных участков, расположенных на "красной линии" магистральных и второстепенных улиц, будет отличаться.

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии — среднее значение (0,85), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (0,90).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию расположения. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

[114] https://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

Таблица 7.16. Корректировка на линию расположения для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, образующих земельный массив, общей площадь 1 184,58 сот.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия от трассы	1 линия	1 линия (не основная трасса)	1 линия (не основная трасса)	2 линия
Корректировка на линию расположения, %	**—**	**11,11%**	**11,11%**	**17,65%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.17. Корректировка на линию расположения для расчета стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером № 23:43:0109002:231

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия от трассы	1 линия	1 линия (не основная трасса)	1 линия (не основная трасса)	2 линия
Корректировка на линию расположения, %	**—**	**11,11%**	**11,11%**	**17,65%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt[115]. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13	13,00%	-11,50%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07	7,00%	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18	18,00%	-15,25%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14	14,00%	-12,28%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

[115] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Таблица 7.19. Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, образующих земельный массив, общей площадь 1 184,58 сот.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный (условно коммуникации по границе)	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	**0,00%**	**0,00%**	**-11,50%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.20. Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций для расчета стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером № 23:43:0109002:231

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный (условно коммуникации по границе)	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	**0,00%**	**-11,50%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости складского комплекса в рамках сравнительного подхода

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании источников, приведенных в таблице ниже, и принимается равной среднему значению корректировки **(-9,87%).**

Таблица 7.21. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

	Источник информации			Интервал значений	Среднее значение
При продаже объекта (складские помещения и здания)					
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024	Производственно-складская (г. Краснодар)	-10,00%	-12,00%	-11,00%
2	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.	Специализированные высококлассные складские объекты (данные по городам России) коллективное мнение экспертов-оценщиков	-6,00%	-13,70%	-9,80%
3		Специализированные высококлассные складские объекты (данные по городам России) коллективное мнение экспертов-сотрудников банковских структур	-4,30%	-13,40%	-8,80%
Значение корректировки, % (макс.)					**-9,87%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на условия продажи/предложения

Рынок складской недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является это возведение (или модернизация) объекта для конкретного заказчика, учитывающее все нужды, требования и особенности бизнеса клиента.

Корректировка на различия в условиях продажи (аренды) объектов вводилась на основании данных по арендным ставка из аналитического материала о рынке складской недвижимости.

Таблица 7.22. Корректировка на условия продажи/предложения

№	Объекты	Значение
1	Ставка аренды на существующие склады, руб./кв. м/год	13 000
2	Ставка аренды на строящиеся склады, руб./кв. м/год	13 000
3	Ставка аренды на BTS склады, руб./кв. м/год	12 500
Корректировка на тип сделки (объект оценки - BTS, объект-аналог - готовый склад)		-3,85%
Корректировка на тип сделки (объект оценки - готовый склад, объект-аналог - строящийся склад)		0,00%
Корректировка на тип сделки (объект оценки - готовый склад, объект-аналог - BTS)		4,00%

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на условия продажи. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на условия продажи

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	BTS	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		**0,00%**	**0,00%**	**4,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения

Цена предложения недвижимости зависит от его месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

В рамках данного Отчета корректировка на местоположение была определена на основании аналитического материала рынка складской недвижимости.

Таблица 7.24. Основные показатели для расчета корректировки на местоположение

Район	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Корректировка, %
Краснодар	10 500	0,00%
Екатеринбург	11 000	-4,55%

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.25. Расчет корректировки на район расположения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение А	Краснодарский край, Краснодар, ул. Стахановская, 3	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Ростовское ш., 14/11	Свердловская область, Березовский, ул. Новосвердловская, 5	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к18

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Район расположения	Краснодарский край	г. Краснодар	Краснодарский край	Свердловская область	Свердловская область
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		**0,00%**	**0,00%**	**-4,55%**	**-4,55%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию расположения (шоссе)

В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости коммерческого назначения было выявлено, что расположение участков для размещения складских комплексов относительно шоссе и автомагистралей влияет на величину стоимости участка. Корректировка на линию расположения была определена на основании данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале Statrielt[116].

Таблица 7.26. Расчет корректировки на линию расположения

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Расположение относительно красной линии при продаже объекта			
Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,85	0,99
Корректировка на линию домов (объект аналог - 1 линия)			**-7,00%**
Корректировка на линию домов (объект аналог - 1 линия второстепенной улицы)			**1,01%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, аналог - 2 линия)			**7,53%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, аналог - 1 линия второстепенной дороги)			**-1,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Примечание. Понятие "красная линия", используемое в приведенном Источнике, является обобщенным понятием, поскольку привлекательность улиц отличается для объектов, расположенных на улицах различной категории: магистральной улице и на улице местного значения (второстепенной улице).

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);
- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);
- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

Магистральные улицы обладают более высокой автомобильной, транспортной и пешеходной доступностью по сравнению с улицами и дорогами местного значения (второстепенными улицами): многополосные автомобильные дороги, развитая транспортная сеть, удобства пешеходного доступа, хорошая визуализация участка расположения объекта.

[116] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Таким образом, коммерческий потенциал земельных участков, расположенных на "красной линии" магистральных и второстепенных улиц, будет отличаться.

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии — среднее значение (0,93), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (0,99).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию расположения.

Таблица 7.27. Корректировки на линию расположения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия расположения	1 линия	1 линия (второстепенной улицы)	2 линия	2 линия	2 линия
Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	**—**	**1,01%**	**7,53%**	**7,53%**	**7,53%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для складов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших складов, ниже, чем меньших по площади складов. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г. и данных информационно-аналитического портала СтатРиелт[117], как среднее значение по двум источникам.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г. (источник 1), корректировка на площадь описывается формулой, приведенный в таблице ниже.

Таблица 7.28. Величина корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Значение
Зависимость удельной цены (для цен и арендной ставки) от площади высококлассного объекта производственно-складского назначения	y=1,70x^(-0,11)

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.

Корректировка на площадь на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt[118] (источник 2), можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{oo}/S_{oa})^{n} - 1,$$

где:

S_{oo} - площадь оцениваемого объекта;

S_{oa} - площадь объекта аналога;

[117]

[118] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника для общественных зданий и помещений соответствует значению -0,26.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.29. Корректировка на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	70 803,20	12 426,00	7 280,00	22 048,00	25 500,00
Источник 1	%		-17,42%	-22,14%	-12,04%	-10,63%
Источник 2	%		-36,39%	-44,65%	-26,17%	-23,32%
Корректировка на площадь, %	**%**	**-**	**-26,91%**	**-33,39%**	**-19,10%**	**-16,97%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением

Помещения, имеющие разные функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением. Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением (**$К_{наз}$**) определялась по формуле:

$$К_{наз} = (Д_{офОО} \times N_{оф} + Д_{пр.-скл.ОО}) / (Д_{офАН} \times N_{оф} + Д_{пр.-скл.АН}) - 1,$$

где:

$К_{наз}$ — корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;

$Д_{офОО}$, **$Д_{офАН}$** — доля помещений офисного назначения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$Д_{пр.-скл.ОО}$, **$Д_{пр.-скл.АН}$** — доля производственно-складских объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$N_{оф}$ — коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных и производственно-складских помещений.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений, в зависимости от функционального назначения, определялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.

Таблица 7.30. Корректирующие коэффициенты для складского комплекса

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Функциональное назначение			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,27	1,59

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.31. Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля отапливаемых складских помещений, %	94,20%	85,87%	94,20%	94,20%	94,20%
Доля холодных складских помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля административных помещений, (%)	5,80%	14,13%	5,80%	5,80%	5,80%
Доля складских помещений, оборудованных холодильниками, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)		**-3,38%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на физическое состояние зданий и инженерных сетей, в котором расположены оцениваемые помещения

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций, характеризуя состояние объекта недвижимости. Величина корректировки на состояние объекта недвижимости определялась на основании рыночных данных, представленных в Дайджесте по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости часть 1 "Склады класса А и В - корректировки на I кв. 2025"[119]. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Корректировка отражает отношение цены продажи здания старше 10 лет, к цене продажи здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад. Корректировка является рыночной экспертной корректировкой на износ здания, но не сопоставима с корректировкой на физический износ, которая определяется расчетным путем в затратном подходе.

Таблица 7.32. Расчет корректировки на состояние объекта недвижимости

№ п/п	Название корректировки	Класс А	
		Минимальное значение	Максимальное значение
1	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	0,97	0,90
2	**Корректировка на физическое состояние зданий и инженерных сетей, среднее значение (%), объект оценки менее 10 лет, объект-аналог более 10 лет**		**6,95**
3	**Корректировка на физическое состояние зданий и инженерных сетей, среднее значение (%), объект оценки более 10 лет, объект-аналог менее 10 лет**		**-6,50**

Источник: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.33. Внесение корректировки на состояние объекта недвижимости по объектам-аналогам

Общая оценка состояния	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Физическое состояние зданий и инженерных сетей, в котором расположены оцениваемые помещения	Более 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет (BTS)	Более 10 лет
Корректировка на физическое состояние зданий и инженерных сетей (%)		**-6,50%**	**-6,50%**	**-6,50%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[119] https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

7.2.4. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель провел расчет величины справедливой стоимости.

Справедливая стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.34, Таблица 7.35, Таблица 7.36).

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС (20%), составляет:

4 282 239 000 (Четыре миллиарда двести восемьдесят два миллиона двести тридцать девять тысяч) руб.

Таблица 7.34. Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков (в условно свободном состоянии) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, образующих земельный массив, общей площадь 1 184,58 сот., в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.		362 310	370 889	407 783
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		362 310	370 889	407 783
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		362 310	370 889	407 783
5	Условия продажи (предложения)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается), руб./сотка		362 310	370 889	407 783
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-10,83%	-10,83%	-10,83%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		323 090	330 740	363 641
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		323 090	330 740	363 641
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, Краснодар, пос. Победитель	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Демуса, 23
		Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ
	Корректировка на направление (%)	-	3,76%	0,00%	3,76%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		335 236	330 740	377 311
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка	-	335 236	330 740	377 311
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения объектов производственно-складского назначения	Для размещения объектов производственно-складского назначения (6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки)	Для размещения объектов производственно-складского назначения (Склады, Строительная промышленность)	Пищевая промышленность (1 064,71 сот.) / Связь, склады, производственная деятельность (235,00 сот.)
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		0,00%	0,00%	-7,93%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		335 236	330 740	347 400
11	Общая площадь земельного участка, сотка	1 184,58	414,01	1 329,02	1 299,71
	Корректировка на размер общей площади, %		-23,09%	2,92%	2,35%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		257 815	340 392	355 550
12	Линия от трассы	1 линия	1 линия (не основная трасса)	1 линия (не основная трасса)	2 линия
	Корректировка на линию расположения, %		11,11%	11,11%	17,65%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		286 461	378 213	418 294
13	Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует
	Корректировка на железнодорожную ветку, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		286 461	378 213	418 294
13	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		286 461	378 213	418 294
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		286 461	378 213	418 294
15	Наличие (отсутствие) организованного подъезда к участку	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) организованного подъезда к участку (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		286 461	378 213	418 294

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		286 461	378 213	418 294
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		286 461	378 213	418 294
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный (условно коммуникации по границе)	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	-11,50%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается), руб./сотка		286 461	378 213	370 172
19	Сумма абсолютных величин корректировок		48,79%	24,85%	54,01%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,05	4,02	1,85
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		25,86%	50,77%	23,36%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка				352 604
Стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сотка					352 604
Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки, сотка					1 184,58
Стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), округленно, руб., в том числе:					**417 687 000**
Стоимость земельного участка кадастровый номер 23:43:0109002:997, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), округленно, руб.					319 117 000
Стоимость земельного участка кадастровый номер 23:43:0109002:674, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), округленно, руб.					3 519 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость земельного участка кадастровый номер 23:43:0109002:675, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), округленно, руб.					35 595 000
Стоимость земельного участка кадастровый номер 23:43:0109002:676, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), округленно, руб.					2 105 000
Стоимость земельного участка кадастровый номер 23:43:0109002:1009, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), округленно, руб.					57 351 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.35. Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков (в условно свободном состоянии) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:231, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.		362 310	800 000	361 111
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		362 310	800 000	361 111
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		362 310	800 000	361 111
5	Условия продажи (предложения)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается), руб./сотка		362 310	800 000	361 111
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-10,83%	-10,83%	-10,83%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		323 090	713 400	322 021
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		323 090	713 400	322 021
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20	Краснодарский край, г. Краснодар, п. Лазурный	Краснодарский край, г. Краснодар, Дружелюбный поселок, ул. Железнодорожная
		Прикубанский внутригородской округ	Карасунский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ	Прикубанский внутригородской округ
	Корректировка на направление (%)	-	3,76%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка(право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		335 236	713 400	322 021
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка	-	335 236	713 400	322 021
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для строительства и эксплуатации административно-складских помещений	Для размещения объектов производственно-складского назначения (6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки)	Склады, складские площадки	Склады; складские площадки
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не		335 236	713 400	322 021

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка				
11	Общая площадь земельного участка, сотка	72,19	414,01	50,00	180,00
	Корректировка на размер общей площади, %		54,85%	-8,77%	25,68%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		519 098	650 831	404 721
12	Линия от трассы	1 линия	1 линия (не основная трасса)	1 линия (не основная трасса)	2 линия
	Корректировка на линию расположения, %		11,11%	11,11%	17,65%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		576 776	723 145	476 142
13	Ниличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутсвует	Отсутсвует	Отсутсвует
	Корректировка на железнодорожную ветку, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		576 776	723 145	476 142
13	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		576 776	723 145	476 142
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		576 776	723 145	476 142
15	Наличие (отсутствие) организованного подьезда к участку	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие (отсутствие) организованного подъезда к участку (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		576 776	723 145	476 142
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		576 776	723 145	476 142
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка		576 776	723 145	476 142
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный (условно коммуникации по границе)	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	-11,50%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается), руб./сотка		576 776	639 952	476 142
19	Сумма абсолютных величин корректировок		80,54%	42,21%	54,15%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,24	2,37	1,85
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		22,75%	43,41%	33,84%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сотка				570 149
Стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сотка					570 149

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки, сотка					72,19
Стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), округленно, руб.					**41 159 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.36. Расчет справедливой стоимости складского комплекса, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		127 958	108 000	108 000	85 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		127 958	108 000	108 000	85 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		127 958	108 000	108 000	85 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	BTS	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	4,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		127 958	108 000	112 320	85 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-9,87%	-9,87%	-9,87%	-9,87%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		115 332	97 344	101 238	76 613
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		115 332	97 344	101 238	76 613
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение А	Краснодарский край, Краснодар, ул. Стахановская, 3	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Ростовское ш., 14/11	Свердловская область, Березовский, ул. Новосвердловская, 5	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к18
	Направление, шоссе	Краснодарский край	г. Краснодар	Краснодарский край	Свердловская область	Свердловская область
	Корректировка на направление (%)		0,00%	0,00%	-4,55%	-4,55%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		115 332	97 344	96 636	73 131
9	Линия расположения	1 линия	1 линия (второстепенной улицы)	2 линия	2 линия	2 линия
	Корректировка на линию расположения (%)		1,01%	7,53%	7,53%	7,53%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		116 497	104 671	103 910	78 635
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	70 803,20	12 426,00	7 280,00	22 048,00	25 500,00
	Корректировка на размер общей площади, (%)		-26,91%	-33,39%	-19,10%	-16,97%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		85 152	69 719	84 058	65 289

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Доля отапливаемых складских помещений, %	94,20%	85,87%	94,20%	94,20%	94,20%
	Доля холодных складских помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля административных помещений, (%)	5,80%	14,13%	5,80%	5,80%	5,80%
	Доля складских помещений, оборудованных холодильниками, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)		-3,38%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		82 275	69 719	84 058	65 289
12	Класс объекта недвижимости	"А"	"А"	"А"	"А"	"А"
	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		82 275	69 719	84 058	65 289
13	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		82 275	69 719	84 058	65 289
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		82 275	69 719	84 058	65 289
15	Наличие (отсутствие) стеллажного оборудования	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) стеллажного оборудования (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		82 275	69 719	84 058	65 289
16	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		82 275	69 719	84 058	65 289
17	Год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	Более 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет	Менее 10 лет (BTS)	Более 10 лет
	Корректировка на износ (%)		-6,50%	-6,50%	-6,50%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		76 927	65 187	78 594	65 289
18	Сумма абсолютных величин корректировок		47,66%	57,29%	51,54%	38,91%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,10	1,75	1,94	2,57
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		25,12%	20,90%	23,22%	30,76%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м					71 281
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м						71 281
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						70 803,2
Стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), округленно, руб.						**5 046 918 000**
В том числе: стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (с учетом НДС)						1 190 153 600
Стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), округленно, руб.						**4 282 239 000**
В том числе: стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (без учета НДС)						1 068 269 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода определялась стоимость дополнительных строений и сооружений, необходимых для нормального функционирования складского комплекса, а именно трансформаторной подстанции с кадастровым номером №23:43:0109002:450, котельная с кадастровым номером №23:43:0109002:454, КПП с кадастровым номером №23:43:0109002:460, Насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:452, Пожарно-насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:453, Очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов с кадастровым номером №23:43:0109002:482, Скважина №130 с кадастровым номером №23:43:0109002:458, Пожарный резервуар №2 с кадастровым номером №23:43:0109002:459, Пожарный резервуар №1 с кадастровым номером №23:43:0109002:472, Скважина №139 с кадастровым номером №23:43:0109002:483, Скважина №138 с кадастровым номером №23:43:0109002:514, скважина №131 с кадастровым номером №23:43:0109002:515 и выполненных на земельных участках с кадастровыми номерами №23:43:0109002:997, №23:43:0109002:674, №23:43:0109002:675, №23:43:0109002:676, №23:43:0109002:1009 и №23:43:0109002:231 общей площадью 125 677,0 кв. м работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение и канализация), работы по благоустройству и озеленению территории выполненных на земельных участках. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке приведен в табл. 3.3 - Табл. 3.8. Отчета.

Допущение. В соответствии с условиями задания на оценку оценка земельных участков производится с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень выполненных работ приведен в табл. 3.3 — 3.8 Отчета). В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков проводился из допущения, что они является условно свободным от улучшений. Стоимость выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, определялась дополнительно в рамках затратного подхода.

8.1. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории, выполненных на земельных участках

В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка земельных участках с кадастровыми номерами №23:43:0109002:997, № 23:43:0109002:674, № 23:43:0109002:675, №23:43:0109002:676, №23:43:0109002:1009 и № 23:43:0109002:231 общей площадью 125 677,0 кв. м производится с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках, приведены в разделе 3.1 настоящего Отчета (Таблица 3.3 - Таблица 3.8).

Справедливая стоимость земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений), определялась по формуле:

$$С_{зуу} = С_{зу} + С_{зп},$$

$С_{зуу}$ – стоимость земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений);

$С_{зу}$ – стоимость земельных участков в условно свободном состоянии, без учета произведенных улучшений;

Сзп – стоимость выполненных работ (улучшений), определенная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка.

В результате анализа Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование в рамках затратного подхода для расчета стоимости выполненных на земельных участках работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, – метода единичных расценок.

8.1.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) улучшений

Стоимость замещения выполненных работ (улучшений) определяется как стоимости воспроизводства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) улучшения с учетом совокупного износа на дату оценки.

Расчет стоимости улучшений в рамках затратного подхода производится по следующей формуле:

$$С_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ,$$

где:

Сзп — стоимость выполненных работ (улучшений), определенная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка);

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя;

НИ — накопленный износ.

8.1.2. Определение затрат на замещение улучшений 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. Перечень и объемы работ приведены в разделе 3.1 Отчета (Таблица 3.3 - Таблица 3.8).

Допущение. В рамках настоящего Отчета сметная стоимость работ, услуг, материалов необходимых для восстановления улучшений, выполненных на оцениваемых земельных участках, указанных в Приложении 1 к Заданию на оценку и Таблица 3.3 - Таблица 3.8 Отчета принята на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества - локальных смет, выполненных ООО "Омега" (ИНН:7453228454). Копии смет приведены в Приложении 3 Настоящего Отчета об Оценке. Исполнитель отмечает, что детальный анализ сметной стоимости и аудит фактического выполнения строительными или подрядными организациями каких-либо улучшений на земельных участках не проводился, поскольку оценщик не обладает данной квалификацией. Исполнитель исходил из предположения о том, что сметная строитесь соответствует заявленному уровню.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений определена на основе локальных сметных расчетов, выполненного инженером-сметчиком по состоянию на 2 кв. 2022 г.

Поскольку стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений рассчитана по состоянию на 2 кв. 2022 г., Исполнителем была внесена корректировка на изменение цен в

строительстве по состоянию на дату оценки. Расчет коэффициента изменения цен представлен в таблице ниже.

Таблица 8.1. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для Краснодарского края
2 кв. 2022 года	1,0786[120]
30.06.2025 г.	1,1794[121]
Корректирующий коэффициент	**1,0935**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, октябрь 2022 г. Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г., Вып. 124, июль 2023 г. Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя ($П_п$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[122].

Прибыль предпринимателя ($П_п$) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта. При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений[123].

Величина прибыли предпринимателя определялась на основании аналитического портала Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г. и представлена ниже.

Таблица 8.2. Прибыль предпринимателя

Источник	Наименование	Среднее значение, %	Расширенный интервал, %	
Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.	Специализированные высококлассные складские объекты города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	15,30%	9,10%	21,40%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.

Таким образом, прибыль предпринимателя принималась на уровне максимального значения для складских объектов, и составляет **21,40%, или 1,214 в долях**[124]**.**

[120] = 1,0786 (индекс на 2 кв. 2022 г. к уровню цен на 01.01.2022 г., по данным Вып. 121, октябрь 2022 г.)

[121] = 1,1126 (индекс на декабрь 2022 г. (прогноз) к уровню цен на 01.01.2022 г., по данным Вып. 121, октябрь 2022 г.) х 1,0601 (индекс на июнь 2025 г. (с учетом тенденции) к уровню цен на 01.01.2023 г., по данным Вып. 124, июль 2023 г.)

[122] Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

[123] Распоряжение Минимущества № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

[124] Отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

8.1.3. Определение величины совокупного износа, произведенных работ (улучшений)

Определение совокупного износа

Далее Исполнитель 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 неустранимым.[125] 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.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[126]

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:

$$\mathbf{И_ф = ХВ/СПЖ*100\%,}$$

где:

$И_ф$ — 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 30,86 лет (среднее значение срока службы для классов основных средств - дороги, площадки (асфальтобетонные), ограждения, сети водопровода, канализации, электрические сети)[127].

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 неустранимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.[128]

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

[125] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

[126] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

[127] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[128] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2020 г. (стр. 392).

земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 – (1 – И_{физ}) × (1 – И_{функ}) × (1 – И_{экон}),$$

где:

$И_{физ}$ — физический износ;

$И_{функ}$ — функциональный износ;

$И_{экон}$ — экономический (внешний) износ.

Величина совокупного износа составляет для каждого земельного участка, рассчитывалась отдельно.

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

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:997 общей площадью 90 503,00 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в табл. 3.3 Отчета), составляет:

646 280 000 (Шестьсот сорок шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) руб. без НДС

Таблица 8.3. Расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
1	Стоимость затрат на воспроизводство работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. с НДС	501 648 491,26	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
2	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	418 040 409,39	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
3	Дата, по состоянию на которую рассчитана стоимость затрат	-	2 кв. 2022 года	
4	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,0935	
5	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	457 126 064,11	
6	Прибыль предпринимателя	%	21,40%	
7	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	554 951 041,83	
8	Физический износ	%	41,05%	Хронологический возраст объекта определялся от даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 1) Складской корпус 1 - РнВ №RU 23306000-1895в от 25.05.2012 г.; 2) Складской корпус 2 - РнВ №RU 23306000-2205в от 12.04.2013 г.
9	Функциональный износ	%	0,00%	
10	Экономический износ	%	0,00%	

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
11	Накопленый износ	%	41,05%	
12	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа	руб. без НДС	327 163 000	
13	Стоимость земельного участка в условно свободном без учета произведенных работ (улучшений)	руб. НДС не облагается	319 117 000	Таблица 7.34
14	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:997 общей площадью 90 503 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. без НДС**	**646 280 000**	
15	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:997 общей площадью 90 503 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. с НДС**	**711 712 600**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером № 23:43:0109002:674 общей площадью 998,00 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в табл. 3.4 Отчета), составляет:

45 229 000 (Сорок пять миллионов двести двадцать девять тысяч) руб. без НДС

Таблица 8.4. Расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
1	Стоимость затрат на воспроизводство работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. с НДС	63 954 876,44	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
2	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	53 295 730,37	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
3	Дата, по состоянию на которую рассчитана стоимость затрат	-	2 кв. 2022 года	
4	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,0935	
5	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	58 278 737,92	
6	Прибыль предпринимателя	%	21,40%	
7	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	70 750 387,83	
8	Физический износ	%	41,05%	Хронологический возраст объекта определялся от даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 1) Складской корпус 1 - РнВ №RU 23306000-1895в от 25.05.2012 г.; 2) Складской корпус 2 - РнВ №RU 23306000-2205в от 12.04.2013 г.
9	Функциональный износ	%	0,00%	
10	Экономический износ	%	0,00%	
11	Накопленый износ	%	41,05%	

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
12	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа	руб. без НДС	41 710 000	
13	Стоимость земельного участка в условно свободном без учета произведенных работ (улучшений)	руб. НДС не облагается	3 519 000	Таблица 7.34
14	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:674 общей площадью 998 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. без НДС**	**45 229 000**	
15	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:674 общей площадью 998 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. с НДС**	**53 571 000**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:675 общей площадью 10 095,00 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в табл. 3.5 Отчета), составляет:

94 372 000 (Девяносто четыре миллиона триста семьдесят две тысячи) руб. без НДС.

Таблица 8.5. Расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
1	Стоимость затрат на воспроизводство работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. с НДС	60 526 124,05	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен
2	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	50 438 436,71	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен
3	Дата, по состоянию на которую рассчитана стоимость затрат	-	2 кв. 2022 года	
4	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,0935	
5	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	55 154 294,98	
6	Прибыль предпринимателя	%	21,40%	
7	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	66 957 314,11	
8	Физический износ	%	12,22%	Хронологический возраст объекта определялся от даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №23-RU23306000-5671-2021 от 23.09.2021 г. - Складской корпус 3
9	Функциональный износ	%	0,00%	
10	Экономический износ	%	0,00%	
11	Накопленый износ	%	12,22%	
12	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа	руб. без НДС	58 777 000	

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
13	Стоимость земельного участка в условно свободном без учета произведенных работ (улучшений)	руб. НДС не облагается	35 595 000	Таблица 7.34
14	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:675 общей площадью 10 095 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. без НДС**	**94 372 000**	**п. 12 + п. 13**
15	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:675 общей площадью 10 095 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. с НДС**	**106 127 400**	**п. 12 * (1+20%) + п. 13**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:676 общей площадью 597,00 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в табл. 3.6 Отчета), составляет:

11 094 000 (Одиннадцать миллионов девяносто четыре тысячи) руб. без НДС

Таблица 8.6. Расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
1	Стоимость затрат на воспроизводство работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. с НДС	13 783 741,15	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
2	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	11 486 450,96	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
3	Дата, по состоянию на которую рассчитана стоимость затрат	-	2 кв. 2022 года	
4	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,0935	
5	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	12 560 403,25	
6	Прибыль предпринимателя	%	21,40%	
7	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	15 248 329,55	
8	Физический износ	%	41,05%	Хронологический возраст объекта определялся от даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 1) Складской корпус 1 - РнВ №RU 23306000-1895в от 25.05.2012 г.; 2) Складской корпус 2 - РнВ №RU 23306000-2205в от 12.04.2013 г.
9	Функциональный износ	%	0,00%	
10	Экономический износ	%	0,00%	
11	Накопленый износ	%	41,05%	
12	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа	руб. без НДС	8 989 000	

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
13	Стоимость земельного участка в условно свободном без учета произведенных работ (улучшений)	руб. НДС не облагается	2 105 000	Таблица 7.34
14	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:676 общей площадью 597 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. без НДС**	**11 094 000**	п. 12 + п. 13
15	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:676 общей площадью 597 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. с НДС**	**12 891 800**	**п. 12 * (1+20%) + п. 13**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером №23:43:0109002:1009 общей площадью 16 265,00 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в табл. 3.7 Отчета), составляет:

167 442 000 (Сто шестьдесят семь миллионов четыреста сорок две тысячи) руб. без НДС

Таблица 8.7. Расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
1	Стоимость затрат на воспроизводство работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. с НДС	113 366 647,74	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
2	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	94 472 206,45	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
3	Дата, по состоянию на которую рассчитана стоимость затрат	-	2 кв. 2022 года	
4	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,0935	
5	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	103 305 103,84	
6	Прибыль предпринимателя	%	21,40%	
7	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	125 412 396,06	
8	Физический износ	%	12,22%	Хронологический возраст объекта определялся от даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №23-RU23306000-5671-2021 от 23.09.2021 г. - Складской корпус 3
9	Функциональный износ	%	0,00%	
10	Экономический износ	%	0,00%	
11	Накопленый износ	%	12,22%	
12	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа	руб. без НДС	110 091 000	
13	Стоимость земельного участка в условно свободном без учета произведеных работ (улучшений)	руб. НДС не облагается	57 351 000	Таблица 7.34

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
14	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:1009 общей площадью 16 265 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. без НДС**	**167 442 000**	п. 12 + п. 13
15	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:1009 общей площадью 16 265 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. с НДС**	**189 460 200**	**п. 12 * (1+20%) + п. 13**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером № 23:43:0109002:231 общей площадью 7 219,00 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в табл. 3.7 Отчета), составляет:

103 852 000 (Сто три миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи) руб. без НДС

Таблица 8.8. Расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
1	Стоимость затрат на воспроизводство работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. с НДС	90 588 549,41	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
2	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений), произведенных на земельном участке	руб. без НДС	75 490 457,85	Сводный сметный расчет стоимости строительства в базисном (текущем) уровне цен 2 кв. 2022 г.
3	Дата, по состоянию на которую рассчитана стоимость затрат	-	2 кв. 2022 года	
4	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,0935	
5	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	82 548 612,76	
6	Прибыль предпринимателя	%	21,40%	
7	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	100 214 015,90	
8	Физический износ	%	37,44%	Хронологический возраст объекта определялся от даты гос. регистрации права собственности на объекты недвижимости, расположенные на ЗУ: 1) Пожарно-насосная станция - (№23:43:0109002:453) от 16.12.2013 г.; 2) Насосная станция - (№23:43:0109002:452) от 23.05.2022 г.; 3) Пожарный резервуар №1 - (№23:43:0109002:472) от 16.12.2013 г.; 4) Пожарный резервуар №2 - (№23:43:0109002:459) от 13.12.2013 г.
9	Функциональный износ	%	0,00%	
10	Экономический износ	%	0,00%	
11	Накопленый износ	%	37,44%	
12	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа	руб. без НДС	62 693 000	

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник информации
13	Стоимость земельного участка в условно свободном без учета произведенных работ (улучшений)	руб. НДС не облагается	41 159 000	Таблица 7.35
14	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:231 общей площадью 7 219 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. без НДС**	**103 852 000**	п. 12 + п. 13
15	**Стоимость земельного участка кадастровый номер: 23:43:0109002:231 общей площадью 7 219 кв. м с учетом работ (улучшений), произведенных на земельном участке**	**руб. с НДС**	**116 390 600**	**п. 12 * (1+20%) + п. 13**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, стоимость земельных участков с кадастровыми номерами №23:43:0109002:997, №23:43:0109002:674, №23:43:0109002:675, №23:43:0109002:676, №23:43:0109002:1009 и №23:43:0109002:231 общей площадью 125 677,00 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в табл. 3.3 - табл. 3.8. Отчета), составляет:

1 068 269 000 (Один миллиард шестьдесят восемь миллионов двести шестьдесят девять тысяч) руб. без НДС

или

1 190 153 600 (Один миллиард сто девяносто миллионов сто пятьдесят три тысячи шестьсот) руб. с НДС.

8.2. Описание процесса расчета стоимости вспомогательных зданий и сооружений

В рамках затратного подхода определялась стоимость:

- недвижимого имущества – нежилых зданий (трансформаторной подстанции с кадастровым номером №23:43:0109002:450, котельная с кадастровым номером №23:43:0109002:454, КПП с кадастровым номером №23:43:0109002:460, насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:452, пожарно-насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:453,) и сооружений (очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов с кадастровым номером №23:43:0109002:482, скважина №130 с кадастровым номером №23:43:0109002:458, пожарный резервуар №2 с кадастровым номером №23:43:0109002:459, пожарный резервуар №1 с кадастровым номером №23:43:0109002:472, скважина №139 с кадастровым номером №23:43:0109002:483, скважина №138 с кадастровым номером №23:43:0109002:514, скважина №131 с кадастровым номером №23:43:0109002:515).

В результате анализа Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование в рамках затратного подхода для оценки сооружений – метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту — МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®, открытых источников информации).

8.2.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

Стоимость замещения улучшений (сооружений) определяется как стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) улучшения с учетом совокупного износа на дату оценки.

Расчет стоимости сооружений в рамках затратного подхода производится по следующей формуле:

$$С_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ,$$

где:

$С_{зп}$ — стоимость зданий/сооружений, определенная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка);

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя;

НИ — накопленный износ.

Примечание: в рамках настоящего Отчета земельный участок, приходящийся на сооружения, является отдельной составной частью объекта оценки, ввиду чего справедливая стоимость указанного земельного участка при определении рыночной стоимости объектов сооружений в рамках затратного подхода не учитывается.

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование в рамках расчета воспроизводства или замещения улучшений земельного участка метода сравнительной единицы.

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = (С_б + К_4) \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_5 \times П_{пр\%} \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_б$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_3$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$К_5$ – корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

$П_{пр\%}$ — прибыль предпринимателя, %;

V(S) — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

При расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Анализ данных на полноту и качество.

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами оцениваемых объектов (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника "КО-ИНВЕСТ".

Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику.

Подбор аналогов в соответствующем справочнике "КО-ИНВЕСТ" (используемый справочник отражается в расчетной таблице, в строке "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

- В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетной таблице, в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников "КО-ИНВЕСТ"), в строках "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

Этап 3. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения.

К справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемых объектов к объектам-аналогам по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Этап 4. Определение величины накопленного износа.

Этап 5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта.

8.2.2. Определение справедливой стоимости оцениваемых объектов (сооружений) в рамках выбранного метода

Расчет методом сравнительной единицы затрат на замещение оцениваемых сооружений с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® приведен в таблицах ниже (Таблица 8.16, Таблица 8.19, Таблица 8.20) с указанием в соответствующем столбце "Используемый метод в рамках подхода" - "МСЕ-1".

8.2.2.1. Этап 1. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами недвижимого имущества — оцениваемых сооружений, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для оцениваемых сооружений — объектов, входящих в объект оценки, Исполнитель запросил указанные ниже параметры. Исходя из полноты получаемой информации принималось решение о целесообразности использования того или иного метода расчета в рамках затратного подхода.

Таблица 8.9. Наименование параметров, необходимых для оценки нежилых зданий

Наименование объекта	КС	Наименование класса	Наименование подкласса	Наименование параметров
Трансформаторная подстанция	КС-6	Здания	Здания	Год постройки
Котельная	КС-6			Общая площадь, кв. м
КПП	КС-2			Высота здания, м
Насосная станция	КС-2			Строительный объем, куб. м
				Количество этажей
				Материал фундамента
				Материал перекрытия
				Материал стен
				Наличие и материал каркаса
				Наличие коммуникаций
Пожарно-насосная станция	КС-2			Год постройки, протяженность, материал и другие.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.10. Наименование параметров, необходимых для оценки сооружений

Наименование объекта	КС	Наименование класса	Наименование подкласса	Наименование параметров
Очистные сооружения	КС-13	Сооружения	Сооружения	Год постройки
Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	КС-8а			Общая площадь, кв. м
Скважина №130	КС-12			Объем, куб. м.
Пожарный резервуар №2	КС-10			Протяженность, км.
Пожарный резервуар №1	КС-10			Глубина, м
Скважина №139	КС-12			Рвзмещение (наземный/подземный)
Скважина №138	КС-12			Материал
Скважина №131	КС-12			Другие характеристи ки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

8.2.2.2. Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику

В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб." В расчетной таблице, в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников "КО-ИНВЕСТ"), в строках "Наименование сборника", "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели. Информация об объектах-аналогах отражена в таблицах ниже Таблица 8.16, Таблица 8.19, Таблица 8.20.

8.2.2.3. Этап 3. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

В соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении 2 к Отчету, Исполнитель применяет к справочной стоимости удельного показателя указанные ниже корректировки.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_1)

Данный коэффициент вводится в случае, когда оцениваемое здание/сооружение располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочника, на основе которого ведется расчет стоимости объекта.

$$K_1 = \alpha_j / \alpha_c,$$

где:

α_c и α_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Расчет корректирующего коэффициента на различие в сейсмичности приведен ниже в таблице.

Таблица 8.11. Коэффициент на различие в сейсмичности (K_1)

№ п/п	Экономический район, край, область	Сейсмичность в баллах	Коэффициенты уровня стоимости здания α	Корректировка (К1) на различие в сейсмичности
1	Краснодарский край, г. Краснодар	7	1,04	1,04

Источник: С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 449

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры"[129], данный коэффициент для региона "Краснодарский край, г. Краснодар" составляет величину **1,04.**

[129] Источник: С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 449

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемыми объектами и ближайшими аналогами из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблице ниже.

Таблица 8.12. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме/площади оцениваемых объектов и аналогов

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	**Коэффициент К2**	**Vo/Vспр**	**Коэффициент К2**
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия ""Справочник оценщика"". — М.: ООО ""КО-ИНВЕСТ"", 2020, стр. 41

Применение корректирующего коэффициента на различие в объеме или площади (К2) для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 8.16, Таблица 8.19, Таблица 8.20.

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

Данный коэффициент отражает изменение стоимости строительства объекта с даты выпуска справочника, до даты, ближайшей к дате оценки, по которой известны темпы изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование. Коэффициент изменения цен в строительстве был определен Исполнителем на основании данных, представленных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", Вып. 124, июль 2023 г.

Для справочников, выпущенных на 01.01.2020 г. корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$К_3 = И_{01.01.2020\text{-}30.06.2025}$$

где:

$И_{01.01.2020\text{-}30.06.2025}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (30.06.2025 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.01.2020 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 120, июль 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78; Вып. 124, июль 2023 г. Табл. 2.1. "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", стр. 66).

Для справочников, выпущенных на 01.01.2021 г. корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$К_3 = И_{01.01.2021\text{-}30.06.2025}$$

где:

$И_{01.01.2021\text{-}30.06.2025}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (30.06.2025 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.01.2021 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 120, июль 2022 г., Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95; Вып. 124, июль 2023 г. Табл. 2.1. "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", стр. 66).

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам сооружений и расчет корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника представлены в таблице ниже.

Таблица 8.13. Корректирующий коэффициент стоимости строительства в Московской области по характерным конструктивным системам сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

Класс конструктивной системы (КС)	Для Краснодарского края на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	Для Краснодарского края на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на июль 2022 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на дату оценки июнь 2025 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Краснодарского края с 01.01.2020 г. по 30.06.2025 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Краснодарского края с 01.01.2021 г. по 30.06.2025 г.
КС-1	1,096	1,182			1,186	1,279
КС-2	1,029	1,193			1,114	1,291
КС-3	1,033	1,203			1,118	1,302
КС-4	1,003	1,174			1,086	1,271
КС-5	1,042	1,181			1,128	1,278
КС-6	1,042	1,187			1,128	1,285
КС-7	1,105	1,199			1,196	1,298
КС-8	1,036	1,206	0,9794[130]	1,0601[131]	1,121	1,305
КС-8а	1,010	1,199			1,093	1,298
КС-9	1,103	1,190			1,194	1,288
КС-10	0,996	1,179			1,078	1,276
КС-11	1,165	1,215			1,261	1,315
КС-12	1,020	1,183			1,104	1,280
КС-13	1,105	1,199			1,196	1,298
КС-14	0,999	1,181			1,081	1,278

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 120, июль 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78; Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95; Вып. 124, июль 2023 г. Табл. 2.1. "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", стр. 66

Применение корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам сооружений *($К_3$)* для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 8.16, Таблица 8.19, Таблица 8.20.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$)

Является корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных системах. Рассчитывается с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® методом парного сравнения.

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

[130] = 0,9794 (индекс на июль 2022 г. к уровню цен на 01.01.2023 г., по данным Вып. 124, июль 2023 г.)

[131] = 1,0601 (индекс на июнь 2025 г. (с учетом тенденции) к уровню цен на 01.01.2023 г., по данным Вып. 124, июль 2023 г.)

Фа — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Соотношение стоимостных коэффициентов для различных конструктивных элементов представлены в таблице далее (Таблица 8.14).

Таблица 8.14. Стоимостные коэффициенты для различных конструктивных элементов

Кco / КСс	Конструктивный элемент	Материал	Соотношение стоимостных коэффициентов	Поправка
КС-1 / КС-4	стены	кирпич / ж/б	1,00/1,29	0,78
КС-1 / КС-3	стены	кирпич / ж/б	1,00/1,29	0,78
КС-3 / КС-1	стены	ж/б /кирпич	1,29/1,00	1,29
КС-4 / КС-1	стены	ж/б /кирпич	1,29/1,00	1,29
КС-3 / КС-1	стены	шлакобетонные блоки /кирпич	0,59/1,00	0,59
КС-3 / КС-1	стены	легкобетонные сборные панели /кирпич	1,12/1,00	1,12
КС-6 / КС-4	стены	металл/ ж/б	0,62/1,29	0,48
КС-3 / КС-6	стены	ж/б /металл	1,29/0,62	2,08
КС-6 / КС-10	стены	металл/ ж/б	0,62/1,29	0,48
КС-1 / КС-2	перекрытия	ж/б / деревянные	1,55/1,00	1,55
КС-6 / КС-1	стены	сендвич панели/ кирпич	0,62/1,00	0,62
КС-2 / КС-1	перекрытия	деревянные/ ж/б	1,00/1,55	0,65
КС-6 / КС-5	стены	сендвич панели/ ж/б	0,62/1,29	0,48

Источник: А. Табакова, А.В. Дидковская. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2020 года. Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.

Расчет корректирующего коэффициента на различие в конструктивных системах (К4) для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 8.16, Таблица 8.19, Таблица 8.20.

Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов ($К_5$)

Применялся для учета различия в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, особых строительных работ, элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Рассчитывался по формуле:

$$К_5 = 1 – (УСПx ± УСПy ± УСПz ± … ± УСПn),$$

где:

УСП – удельный справочный показатель стоимости элемента здания (конструктивных элементов, особо строительных работ, элементов инженерного оборудования), %;

x, y, z…n – вид элемента (фундамент, каркас, электроосвещение и т. п.).

Для оцениваемых сооружений отсутствуют различия в наличии или отсутствии конструктивных элементов, поэтому данный коэффициент (К5) составляет величину **1,00.**

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (**$П_{пр}$%**) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[132].

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по

[132] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", С-Пб.: "Издательство СПбГТУ", 1997 г., стр. 151.

трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

На основании анализа определений "прибыли предпринимателя", опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующим выводам.

Прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке.

Девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для сегментов коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и т. п. При строительстве объектов инвесторы, как правило, ориентируются на доходность 10–40% годовых[133].

В рамках настоящего Отчета величина прибыли предпринимателя принималась на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г. В расчетах использовалось максимальное значение — **21,40%.**

Таблица 8.15. Расчет величины прибыли предпринимателя

Источник	Наименование	Среднее значение, %	Расширенный интервал, %	
Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.	Специализированные высококлассные складские объекты города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	15,30%	9,10%	21,40%
Значение корректировки		**15,30%**	**9,10%**	**21,40%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

В результате последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости единицы сравнения подобранного аналога находилась стоимость единицы сравнения объекта на дату оценки.

Порядок определения затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) на примере оцениваемых КПП приведен в таблице далее.

Таблица 8.16. Расчет затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы по справочнику КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) на примере оцениваемых КПП

Наименование показателя	Значение	Источник
Наименование	КПП №1	Данные Заказчика
Общая площадь, кв. м	23,70	Данные Заказчика
Строительный объем, куб. м	102,00	Данные Заказчика
Количество этажей	1	Данные Заказчика
Материал фундамента	Бетонный	Данные Заказчика
Материал перекрытия	Деревянное отепленное (чердачное)	Данные Заказчика
Материал стен	Кирпичные	Данные Заказчика
Наличие и материал крыши	Металлическая	Данные Заказчика
Класс конструктивных систем объекта	КС-2	Анализ Исполнителя
Назначение и общая характеристика объекта-аналога	Контрольно - пропускные пункты (проходная / КПП)	СПРАВОЧНИК – МС2020 код по справочнику ruM4.01.007.0001 стр. 309
Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м	102 куб. м	
Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника) без НДС для Московской области, руб.	12 134,00	

[133] Яскевич Е. Е. "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 17)", - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015.

Наименование показателя	Значение	Источник
Единица измерения	1 куб. м	
Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_1$)	1,04	А. Табакова, А.В. Дидковская. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2020 года. Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)	1,00	
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($К_3$)	1,114	
Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$), руб.	-510,90[134]	
Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов ($К_5$), руб.	1,00	
Прибыль предпринимателя	21,4%	Таблица 8.15
Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	16 344,38	=(12 1334 - 510,90)*1,04*1,00*1,114*(1+21,4%)
Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	**1 667 127**	**= 16 344,38 руб./куб. м × 102 куб. м**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.2.4. Этап 4. Определение величины накопленного износа

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$\mathbf{НИ = 1 – (1 – И_{физ.}) \times (1 – И_{функ.устар.}) \times (1 – И_{экон.устар.}),}$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{физ.}$ — физический износ;

$И_{функ.устар.}$ — функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет физического износа зданий

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

Расчет совокупного износа сооружений приведен в расчетной таблице Отчета (Таблица 8.19, Таблица 8.20) в столбце "Совокупный износ, %".

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

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

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

[134] = 1 439,8 (Стоимость конструктивного элемента - перекрытия) × (0,65 (Соотношение стоимостных коэффициентов для различных конструктивных элементов (Таблица 8.14)) -1)

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 Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- 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.

Таблица 8.17. Определение срока полезной службы оцениваемых объектов (сооружений)

Объект	Класс	Подкласс	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По данным справочника Marshall & Swift (США)	Доп. источник	Средний срок полезной службы основных средств, лет
Трансформаторная подстанция	Здания	Здания	-	35	-	35
Котельная	Здания	Здания	-	35	-	35
КПП	Здания	Здания	80	55	-	68
Насосная станция	Здания	Здания	80	55	-	68
Пожарно-насосная станция	Сооружения	Очистные сооружения	80	55	-	68
Очистные сооружения	Сооружения	Сети водопровода, канализации	28	-	-	28
Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Сооружения	Скважины	-	33	-	33
Скважина №130	Сооружения	Резервуары, емкости	13	-	-	13
Пожарный резервуар №2	Сооружения	Резервуары, емкости	-	45	-	45
Пожарный резервуар №1	Сооружения	Скважины	-	45	-	45
Скважина №139	Сооружения	Скважины	13	-	-	13
Скважина №138	Сооружения	Скважины	13	-	-	13
Скважина №131	Сооружения	Очистные сооружения	13	-	-	13

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет величины физического износа методом срока жизни для оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Таблица 8.18. Расчет величины физического износа методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Дата выпуска (постройки)	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Хронологический возраст (ХВ), лет	Срок полезной службы (СПС), лет	Физический износ методом срока жизни, %
1	Трансформаторная подстанция	2012	КС-6	13	35	37,1%
2	Котельная	2012	КС-6	13	35	37,1%
3	КПП	2012	КС-2	13	68	19,1%

№ п/п	Наименование	Дата выпуска (постройки)	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Хронологический возраст (ХВ), лет	Срок полезной службы (СПС), лет	Физический износ методом срока жизни, %
4	Насосная станция	2012	КС-2	13	68	19,1%
5	Пожарно-насосная станция	2012	КС-2	13	68	19,1%
6	Очистные сооружения	2012	КС-13	13	28	46,4%
7	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	2012	КС-8а	13	33	39,4%
8	Скважина №130	2012	КС-12	13	13	74,0%
9	Пожарный резервуар №2	2012	КС-10	13	45	28,9%
10	Пожарный резервуар №1	2012	КС-10	13	45	28,9%
11	Скважина №139	2012	КС-12	13	13	74,0%
12	Скважина №138	2012	КС-12	13	13	74,0%
13	Скважина №131	2012	КС-12	13	13	74,0%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Функциональное устаревание

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального износа (устаревания).

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива[135].

Функциональный износ — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам[136].

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг[137].

Функциональный износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. **Признаки функционального износа** в оцениваемом здании — несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием **Функциональный износ** может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены

[135] "Международные стандарты оценки", 7-е издание, 2005. С. 149.

[136] Виноградов Д. В. Экономика недвижимости: учебное пособие. — Владимирский государственный университет, 2007.

[137] Александров В. Т. Ценообразование в строительстве. — СПб: Питер, 2001. — 352 с.: ил. — (серия "Ключевые вопросы").

устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым[138].

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Исполнителю обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

Исполнитель не выявил наличия функционального износа (устаревания) оцениваемых сооружений, в результате чего данное значение было принято равным **0%.**

Внешнее устаревание

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 неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Признаки экономического устаревания для оцениваемых сооружений отсутствует, следовательно, внешний износ равен **0%.**

Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{СИ} = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ (physical deterioration);

$И_{функ.устар.}$ – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$И_{экон.устар.}$ – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Расчет величины совокупного износа оцениваемых объектов недвижимого имущества представлен в таблицах ниже (Таблица 8.19, Таблица 8.20).

8.2.2.5. Этап 5. Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов

Расчет справедливой 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;

[138] Грязнова А. Г. Оценка недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 2002. С. 230.

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство) сооружений;

СИ — совокупный износ сооружений.

Расчет по каждому оцениваемому объекту представлен ниже в Таблица 8.19, Таблица 8.20.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества (инфраструктурных зданий и сооружений), определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет (округленно):

72 677 000 (Семьдесят два миллиона шестьсот семьдесят семь тысяч) руб.

Таблица 8.19. Расчет нежилых зданий в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Тип объекта	Год постройки	Классы ОС	Подклассы ОС	№ подк-ласса	Регион	Адрес местоположения	Правоудосто-веряющий документ	Литер по БТИ
1	Нежилое здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:450	Трансформаторная подстанция	2012	Здания	Здания	2	Краснодарский край, г. Краснодар	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.	Ж
2	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г. Кадастровый номер: 23:43:0109002:454. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:454	Котельная	2012	Здания	Здания	2	Краснодарский край, г. Краснодар	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.	Д
3	Нежилое здание (КПП), назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:460. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:460	КПП	2012	Здания	Здания	2	Краснодарский край, г. Краснодар	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.	В
4	Нежилое здание (насосная), назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:452	Насосная станция	2012	Здания	Здания	2	Краснодарский край, г. Краснодар	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.	А
5	Нежилое здание (пожарная насосная), назначение: нежилое, общей площадью 30,4 кв. м., количество этажей 1, в том	23:43:0109002:453	Пожарно-насосная станция	2012	Здания	Здания	2	Краснодарский край, г. Краснодар	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-	Б

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Тип объекта	Год постройки	Классы ОС	Подклассы ОС	№ подк-класса	Регион	Адрес местоположения	Правоудосто-веряющий документ	Литер по БТИ
	числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626434 от 12.05.2025 г.								сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	103626434 от 12.05.2025 г.	
	ИТОГО										

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.19. Расчет нежилых зданий в рамках затратного подхода (продолжение)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Площадь объекта по техническому паспорту, кв. м	Высота, м	Строительный объем, куб. м	Площадь объекта по Выписке из ЕГРН, кв. м	Этажность	Материал фундамента	Материал стен	Материал перекрытия	Кровля	Пол	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода	Источник информации
1	23:43:0109002:450	Трансформаторная подстанция	28,10	2,90	82,00	28,10	1	бетонный	металлические	нет данных	металлическая	бетонный	КС-6	ЗП	МСЕ-1	П32021
2	23:43:0109002:454	Котельная	43,70	2,80	138,00	43,70		бетонный	из прочих материалов	нет данных	металлическая	бетонный	КС-6	ЗП	МСЕ-1	БТ2020
3	23:43:0109002:460	КПП	23,70	2,95	102,00	23,70	1	бетонный	кирпичные	деревянное отепленное (чердачное)	металлическая	бетонный	КС-2	ЗП	МСЕ-1	МС2020
4	23:43:0109002:452	Насосная станция	20,10	3,15	75,00	20,10	1	бетонный	кирпичные	деревянное отепленное (чердачное)	металлическая	бетонные	КС-2	ЗП	МСЕ-1	МС2020
5	23:43:0109002:453	Пожарно-насосная станция	30,40	3,35	122,00	30,40	1	бетонный	кирпичные	деревянное отепленное (чердачное)	металлическая	бетонные	КС-2	ЗП	МСЕ-1	МС2020
						146,00										

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.19. Расчет нежилых зданий в рамках затратного подхода (продолжение)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Код по справочнику	Дата источника	Номер страницы в справочнике	Назначение и общая характеристика объекта-аналога	Класс конструктивной системы аналога	Сравнительная единица (кв.м, м, шт, км, куб. м)	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Количество сравнительных единиц аналога, объем, кв. м	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)
1	23:43:0109002:450	Трансформаторная подстанция	ruП3.19.000.0072	01.01.2021	1160	Трансформаторные подстанции	КС-1	10 куб. м	96 675,00	8,20	100,00	0,82	1,04	1,00
2	23:43:0109002:454	Котельная	ruБ3.02.006.0001	01.01.2020	76	Котельная (топливо - уголь)	КС-1	10 куб. м	54 264,00	13,80	138,00	1,00	1,04	1,00
3	23:43:0109002:460	КПП	ruМ4.01.007.0001	01.01.2020	309	Контрольно - пропускные пункты (проходная / КПП)	КС-1	1 куб. м	12 134,00	102,00	102,00	1,00	1,04	1,00
4	23:43:0109002:452	Насосная станция	ruМ3.05.002.0001	01.01.2020	173	Насосные технологические без каркаса и фонаря	КС-1	1 куб. м	15 036,00	75,00	160,00	0,47	1,04	1,20
5	23:43:0109002:453	Пожарно-насосная станция	ruМ3.05.002.0001	01.01.2020	173	Насосные технологические без каркаса и фонаря	КС-1	1 куб. м	15 036,00	122,00	160,00	0,76	1,04	1,00

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.19. Расчет нежилых зданий в рамках затратного подхода (продолжение)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.
1	23:43:0109002:450	Трансформаторная подстанция	1,285	-4 041,26	1,00	21,4%	150 262,61	1 232 153
2	23:43:0109002:454	Котельная	1,128	-7 221,24	1,00	21,4%	66 987,16	924 423
3	23:43:0109002:460	КПП	1,114	-510,90	1,00	21,4%	16 344,38	1 667 127
4	23:43:0109002:452	Насосная станция	1,114	0,00	1,00	21,4%	25 372,31	1 902 923
5	23:43:0109002:453	Пожарно-насосная станция	1,114	0,00	1,00	21,4%	21 143,59	2 579 518

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.19. Расчет нежилых зданий в рамках затратного подхода (конец)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта с учетом стоимости оборудования, руб., с учетом НДС
1	23:43:0109002:450	Трансформаторная подстанция	13	35	37,1%	0,0%	0,0%	37,1%	774 000	928 800
2	23:43:0109002:454	Котельная	13	35	37,1%	0,0%	0,0%	37,1%	581 000	697 200
3	23:43:0109002:460	КПП	13	68	19,1%	0,0%	0,0%	19,1%	1 348 000	1 617 600
4	23:43:0109002:452	Насосная станция	13	68	19,1%	0,0%	0,0%	19,1%	1 539 000	1 846 800
5	23:43:0109002:453	Пожарно-насосная станция	13	68	19,1%	0,0%	0,0%	19,1%	2 086 000	2 503 200
	ИТОГО								**6 328 000**	**7 593 600**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.20. Расчет сооружений в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дата постройки (данные Заказчика)	Классы ОС, выделенные Исполнителем	Подклассы ОС, выделенные Исполнителем	№ подкласса	Регион	Адрес местоположения
1	Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:455. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:455	Очистные сооружения	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Очистные сооружения	30	Краснодарский край, г. Краснодар	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44
2	Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ,	23:43:0109002:482	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Сети водопровода, канализации	34	Краснодарский край, г. Краснодар	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский,

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дата постройки (данные Заказчика)	Классы ОС, выделенные Исполнителем	Подклассы ОС, выделенные Исполнителем	№ подкласса	Регион	Адрес местоположения
	х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:482. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.										ул. Подсолнечная, д. 44
3	Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:458	Скважина №130	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Скважины	38	Краснодарский край, г. Краснодар	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38
4	Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459. Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:459	Пожарный резервуар №2	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Резервуары, емкости	19	Краснодарский край, г. Краснодар	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38
5	Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472. Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:472	Пожарный резервуар №1	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Резервуары, емкости	19	Краснодарский край, г. Краснодар	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Дата постройки (данные Заказчика)	Классы ОС, выделенные Исполнителем	Подклассы ОС, выделенные Исполнителем	№ подкласса	Регион	Адрес местоположения
6	Сооружение, наименование скважина №139, глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:483	Скважина №139	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Скважины	38	Краснодарский край, г. Краснодар	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38
7	Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514. Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:514	Скважина №138	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Скважины	38	Краснодарский край, г. Краснодар	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38
8	Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:515. Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г.	23:43:0109002:515	Скважина №131	нет данных	нет данных	2012	Сооружения	Скважины	38	Краснодарский край, г. Краснодар	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38
		ИТОГО		**0,00**	**0,00**						

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.20. Расчет сооружений в рамках затратного подхода (продолжение)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Правоудостоверяющий документ	Основная информация	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Протяженность, км	Размещение (наземный/подземный)	Материал исполнения	Глубина, м	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода
1	23:43:0109002:455	Очистные сооружения	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.	площадь застройки 231,3 кв. м, бетон, ПВХ	231,30						КС-13	ЗП	МСЕ-1
2	23:43:0109002:482	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.	протяженность - 2001 м, ПВХ			2 001,00		ПВХ		КС-8а	ЗП	МСЕ-1
3	23:43:0109002:458	Скважина №130	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.	глубина - 158 м, металлическая					металлический	158,00	КС-12	ЗП	МСЕ-1
4	23:43:0109002:459	Пожарный резервуар №2	Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.	объем - 500 куб. м, бетон, подземный		500,00		подземный	бетонный		КС-10	ЗП	МСЕ-1
5	23:43:0109002:472	Пожарный резервуар №1	Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г.	объем - 500 куб. м, бетон, подземный		500,00		подземный	бетонный		КС-10	ЗП	МСЕ-1
6	23:43:0109002:483	Скважина №139	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г.	глубина - 75 м, металлическая					металлический	75,00	КС-12	ЗП	МСЕ-1
7	23:43:0109002:514	Скважина №138	Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г.	глубина - 75 м, металлическая					металлический	75,00	КС-12	ЗП	МСЕ-1
8	23:43:0109002:515	Скважина №131	Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г.	глубина - 158 м, металлическая					металлический	158,00	КС-12	ЗП	МСЕ-1
	ИТОГО												

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.20. Расчет сооружений в рамках затратного подхода (продолжение)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Источник информации	Код по справочнику	Дата источника	Номер страницы в справочнике	Назначение и общая характеристика объекта-аналога	Класс конструктивной системы аналога	Особенности конструктивного решения аналога	Сравнительная единица (кв.м, м, шт, км, куб. м)	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)
1	23:43:0109002:455	Очистные сооружения	ПС2021	ruH7.01.010.0177	01.01.2021	97	Отстойники с расчетным расходом сточных вод до 20 куб. м в сутки	КС-13	-	1 отстойник	657 094,00	1,00	1,04	1,00
2	23:43:0109002:482	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	СГИ2020	ruИ3.07.050.0363	01.01.2020	196	Сети водопровода из полиэтиленовых труб (для городов с плотностью населения от 2000 до 4800 чел./км2)	КС-8а	Диаметром, мм: 151 - 200	1 м	30 518,00	2 001,00	1,04	1,00
3	23:43:0109002:458	Скважина №130	СГИ2020	ruИ3.07.045.0009	01.01.2020	217	Скважины артезианские	КС-12	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 200 м	1 м глубины скважины	23 164,00	158,00	1,04	1,00
4	23:43:0109002:459	Пожарный резервуар №2	МС2020	ruМ3.04.065.0002	01.01.2020	148	Резервуары для хранения воды для пожарных целей	КС-10	Емкостью до 1000 куб. м; Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 97.00 % / трубопроводы - 3.00 %	1 куб. м емкости	11 089,00	500,00	1,04	1,00
5	23:43:0109002:472	Пожарный резервуар №1	МС2020	ruМ3.04.065.0002	01.01.2020	148	Резервуары для хранения воды для пожарных целей	КС-10	Емкостью до 1000 куб. м; Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 97.00 % / трубопроводы - 3.00 %	1 куб. м емкости	11 089,00	500,00	1,04	1,00
6	23:43:0109002:483	Скважина №139	СГИ2020	ruИ3.07.045.0003	01.01.2020	217	Скважины артезианские	КС-12	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 100 м	1 м глубины скважины	24 039,00	75,00	1,04	1,00

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Источник информации	Код по справочнику	Дата источника	Номер страницы в справочнике	Назначение и общая характеристика объекта-аналога	Класс конструктивной системы аналога	Особенности конструктивного решения аналога	Сравнительная единица (кв.м, м, шт, км, куб. м)	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)
7	23:43:0109002:514	Скважина №138	СГИ2020	ruИЗ.07.045.0003	01.01.2020	217	Скважины артезианские	КС-12	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 100 м	1 м глубины скважины	24 039,00	75,00	1,04	1,00
8	23:43:0109002:515	Скважина №131	СГИ2020	ruИЗ.07.045.0009	01.01.2020	217	Скважины артезианские	КС-12	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 200 м	1 м глубины скважины	23 164,00	158,00	1,04	1,00
	ИТОГО													

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Таблица 8.20. Расчет сооружений в рамках затратного подхода (конец)

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
1	23:43:0109002:455	Очистные сооружения	1,298	21,4%	1 076 657,80	1 076 658	13	28	46,4%	0,0%	0,0%	46,4%	577 000	692 400
2	23:43:0109002:482	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	1,093	21,4%	42 121,95	84 286 018	13	33	39,4%	0,0%	0,0%	39,4%	51 082 000	61 298 400
3	23:43:0109002:458	Скважина №130	1,104	21,4%	32 288,27	5 101 546	13	13	74,0%	0,0%	0,0%	74,0%	1 326 000	1 591 200
4	23:43:0109002:459	Пожарный резервуар №2	1,078	21,4%	15 093,25	7 546 624	13	45	28,9%	0,0%	0,0%	28,9%	5 366 000	6 439 200
5	23:43:0109002:472	Пожарный резервуар №1	1,078	21,4%	15 093,25	7 546 624	13	45	28,9%	0,0%	0,0%	28,9%	5 366 000	6 439 200
6	23:43:0109002:483	Скважина №139	1,104	21,4%	33 507,93	2 513 095	13	13	74,0%	0,0%	0,0%	74,0%	653 000	783 600
7	23:43:0109002:514	Скважина №138	1,104	21,4%	33 507,93	2 513 095	13	13	74,0%	0,0%	0,0%	74,0%	653 000	783 600

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта недвижимости	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (КЗ)	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
8	23:43:0109002:515	Скважина №131	1,104	21,4%	32 288,27	5 101 546	13	13	74,0%	0,0%	0,0%	74,0%	1 326 000	1 591 200
	ИТОГО												**66 349 000**	**79 618 800**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При расчете справедливой стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток (без учета инфляции).

Основные положения и допущения модели

- Для определения стоимости объектов недвижимого имущества составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от реализации помещений.
- В качестве операционного потока, генерируемого оцениваемым складским комплексом, используется информация, предоставленная собственником оцениваемого имущества: данные о средней ставке аренды по типам помещений, занятых арендаторами.
- Полезная арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником, и технической документацией, равной фактически сданной в аренду площади, рассчитанная по стандартам BOMA и площади вакантных площадей.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежный потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.
- Оценка исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура дохода и расходов.

9.2. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации зданий разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация объекта оценки.

Для определения стоимости объекта оценки составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.

9.3. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[139].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

  Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его текущем назначении, то есть в качестве складского комплекса.

  По состоянию на дату оценки помещения складского комплекса площадью 67 589,15 кв. м (по обмерам BOMA) (Таблица 3.13) сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договора аренды и их условия по своему характеру являются

[139] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Допущение. Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда.

В соответствии с предоставленным реестром арендаторов по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды составляют:

- средневзвешенная ставка для складских помещений 7 417 руб./кв. м/год без НДС (от 4 260 до 13 000 руб./кв. м/год без учета НДС);
- средневзвешенная ставка для офисных помещений 7 806 руб./кв. м/год без НДС (от 5 403 до 13 616 руб./кв. м/год без НДС);
- средневзвешенная ставка для технических помещений 9 325 руб./кв. м/год без НДС (от 5 403 до 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС);
- средневзвешенная ставка по всему складскому комплексу 7 499 руб./кв. м/год без НДС (от 4 260 до 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС).

На основании анализа фактических предложений по аренде производственно-складской недвижимости г. Краснодара на дату оценки средневзвешенная арендная ставка в локации объекта оценки варьируется в диапазоне 6 000 – 18 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (5 000 – 15 000 руб./кв. м/год без учета НДС) в среднем составляет 12 549 руб./кв. м/год с учетом НДС (10 457 руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.15). Разброс цен обусловлен местоположением, общей площадью, состоянием, инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

По данным аналитиков:

- Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании IBC Real Estate[140] составила 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.
- Средняя ставка аренды по итогам I кв. 2025 г. в Краснодаре по данным компании Nikoliers[141] составила 11 755 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов на готовые склады класса А, 10 465 руб./кв. м/год без НДС на строящиеся.
- Диапазон запрашиваемых ставок аренды на сухие складские площади класса А по итогам 2024 г. в Краснодаре по данным компании Knight Frank Research[142] составил 9 500 – 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.

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:

- (a) состояние и местонахождение актива; и
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам нижней границе рыночного диапазона арендных ставок

[140] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

[141] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/

[142] https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024

для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных краткосрочных и долгосрочных договоров аренды для помещений, сданных в аренду.

В соответствии с условиями договоров аренды предусмотрена ежегодная индексация арендной платы. Размер индексации и дата ее проведения учитывалась в соответствии с условиями, указанными в договорах аренды.

Допущение. По части краткосрочных договоров аренды предусматривается пролонгация. В расчете Исполнитель принял арендную ставку по краткосрочным договорам аренды на прогнозный и постпрогнозный период с учетом пролонгации договоров и индексации на размер ИПЦ предшествующего года.

По состоянию на дату оценки помещения складского комплекса площадью 67 589,15 кв. м (по обмерам BOMA) (Таблица 3.13) сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды. Вакантные площади на дату оценки отсутствуют.

В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, складской комплекс имеет дополнительный доход от компенсации операционных расходов и парковки транспорта.

Средневзвешенная величина операционных расходов в соответствии с условиями договоров аренды составляет 1 622 руб./кв. м без НДС (Таблица 3.13).

В рамках настоящего Отчета величина компенсации операционных расходов для помещений, по которым заключены договоры аренды, была принята в соответствии с условиями договоров аренды, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в таблице ниже.

Таблица 9.1. Анализ фактических эксплуатационных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные, руб./год	Среднерыночные данные, без НДС	Источник информации
Операционные расходы для сухих складов	1 622 руб. за 1 кв. м. арендопригодной площади	1 800 - 2 600 руб./кв. м/год без НДС (для Московского региона) 1 521 - 2 197 руб./кв. м/год без НДС (для г. Краснодара с учетом регионального коэффициента - Таблица 9.12)	"Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025 https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf"
		1 600 - 2 500 руб./кв. м/год без НДС (для Московского региона) 1 352 - 2 113 руб./кв. м/год без НДС (для г. Краснодара с учетом регионального коэффициента - Таблица 9.12)	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-1-kvartal-2025
		2 300 руб./кв. м/год без НДС (для Московского региона) 1 944 руб./кв. м/год без НДС (для г. Краснодара с учетом регионального коэффициента - Таблица 9.12)	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/
		1 800 - 2 600 руб./кв. м/год без НДС (для Московского региона) 1 521 - 2 197 руб./кв. м/год без НДС (для г. Краснодара с учетом регионального коэффициента - Таблица 9.23)	https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-i-kv-2025-goda-/
		2 000 - 2 500 руб./кв. м/год без НДС (для Московского региона) 1 690 - 2 113 руб./кв. м/год без НДС (для г. Краснодара с учетом регионального коэффициента - Таблица 9.23)	https://new.core-xp.ru/research/skladskoy-rynok-moskovskogo-regiona-i-kv-2025/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На территории складского комплекса имеется организованная парковка для парковки автомобилей. По состоянию на дату оценки в аренду сдано 301 парковочное место для стоянки. В ходе анализа условий договоров аренды было выявлено следующее:

- Средневзвешенная ставка аренды на машино-места составляет 35 038 руб./машино-место/год без учета НДС (или 2 920 руб./машино-место/мес. без учета НДС), диапазон от 26 400 до 60 000 руб./машино-место/год без учета НДС.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода от парковки наземного транспорта определялась на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями действующих договоров аренды, поскольку предложения по аренде парковочных мест на территории складских комплексов обособленно от нежилых помещений отсутствуют (данные парковочные места предоставляются в аренду только совместно с арендой складских и офисных помещений).

Так же по договору аренды сдана часть земельного участка площадью 22 кв. м по ставке 34 547 руб./кв. м/год. Потенциально валовый доход от использования земельного участка составляет 760 036 руб./год без учета НДС.

На основании данных Заказчика на дату оценки вакантные помещения отсутствуют.

На основании вышеизложенного, потенциальный валовый доход от складского здания в составе комплекса СК "Октябрьский" складывается из следующих статей:

- потенциальный валовый доход от складских, технических и офисных помещений, сданных на дату оценки;
- потенциальный валовый доход от компенсации эксплуатационных расходов, по которым заключены договоры аренды;
- потенциальный валовый доход от парковки.

Выручка от эксплуатации объекта оценки представлена ниже.

Определение арендуемой площади

Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН и данными технических паспортов БТИ составляет 70 803,20 кв. м (перечень приведен в табл. 3.1).

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса принята на уровне фактических площадей по заключенным договорам аренды и составляет 67 567,15 кв. м (по площади ВОМА) (Таблица 3.13).

Также на территории складского комплекса имеется организованная парковка для автомобилей, земельный участок, сданный в аренду.

Таблица 9.2. Распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды

№	Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (количество м/м)
1	Складские помещения	61 422,95
2	Офисные помещения	4 104,70
3	Технические помещения	2 039,50
	Итого по зданию	**67 567,15**
4	Машиноместа для парковки	301
5	Использование земельного участка	22

Источник: данные, предоставленные собственником имущества, анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, при определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась арендопригодная площадь, равная 67 567,15 кв. м, в том числе площадь складских помещений – 61 422,95 кв. м, площадь офисных помещений – 4 104,70 кв. м, площадь технических помещений – 2 039,50 кв. м.

Прогноз величины арендных ставок

При определении прогноза изменения (индексации) величины арендных ставок Исполнитель руководствовался следующим:

- величину изменения арендных ставок за помещения, по которым на дату оценки заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды, Исполнитель принимал в соответствии с данными, указанными в договорах аренды;
- величину изменения арендных ставок для вакантных помещений Исполнитель принимал в соответствии с инфляцией (ИПЦ).

При прогнозе уровня инфляции были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2043 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3. Прогноз уровня инфляции (ИПЦ)

Показатель	Ед. измерения	Значение
2024	% в год	9,52%
2025	% в год	8,88%
2026	% в год	5,54%
2027	% в год	4,20%
2028	% в год	4,00%
Темп роста в ПП	% в год	4,00%

Источник: Минэкономразвития России, CBO's Year-by-Year Economic Projections, International Monetary Fund World Economic, Bloomberg

Таблица 9.4. Прогноз ПВД от эксплуатации складского комплекса (базовая арендная плата)

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
	Долгосрочные договоры									
					30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030
					29.06.2026	29.06.2027	29.06.2028	29.06.2029	29.06.2030	30.06.2031
1	**Арендатор 1**	2 776,00	5 842	932	17 235 548	18 766 582	19 805 950	20 638 592	21 464 136	22 322 701
1.1.	Складское помещение	2 351,40	5 776	932	14 435 605	15 717 920	16 588 441	17 285 819	17 977 252	18 696 342
1.2.	Технические помещения	38,80	5 403	932	222 824	242 617	256 054	266 819	277 491	288 591
1.3.	Технические помещения	57,80	5 403	932	331 938	361 424	381 442	397 477	413 376	429 911
1.4.	Офисные помещения	228,20	6 894	932	1 672 042	1 820 569	1 921 399	2 002 175	2 082 262	2 165 553
1.5.	Офисные помещения	99,80	5 403	932	573 139	624 051	658 614	686 302	713 754	742 304
1.6.	машиноместа для парковки	5			150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
2	**Арендатор 2**	2 232,00	5 655	912	13 616 747	14 826 323	15 647 464	16 305 283	16 957 495	17 635 794
2.1.	Складское помещение	2 232,00	5 655	912	13 616 747	14 826 323	15 647 464	16 305 283	16 957 495	17 635 794
3	**Арендатор 3**	7 487,60	10 507	2 519	79 081 412	84 617 111	90 540 309	96 878 130	103 659 599	110 915 771
3.1.	Офисные помещения	406,50	12 594	2 519	5 145 921	5 506 135	5 891 565	6 303 974	6 745 253	7 217 420
3.2.	Складское помещение	2 304,40	10 304	2 519	23 867 859	25 538 610	27 326 312	29 239 154	31 285 895	33 475 907
3.3.	Складское помещение	2 837,70	10 304	2 519	29 391 523	31 448 929	33 650 354	36 005 879	38 526 290	41 223 131
3.4.	Складское помещение	864,00	10 304	2 519	8 948 894	9 575 316	10 245 588	10 962 780	11 730 174	12 551 286
3.5.	Технические помещения	37,30	12 594	2 519	472 184	505 237	540 604	578 446	618 937	662 263
3.6.	Технические помещения	67,50	12 594	2 519	854 489	914 303	978 304	1 046 785	1 120 060	1 198 465
3.7.	Складское помещение	638,00	10 304	2 519	6 608 095	7 070 662	7 565 608	8 095 201	8 661 865	9 268 195
3.8.	Складское помещение	179,40	10 304	2 519	1 858 138	1 988 208	2 127 383	2 276 299	2 435 640	2 606 135
3.9.	Технические помещения	12,80	12 594	2 519	162 036	173 379	185 515	198 502	212 397	227 264
3.10.	Технические помещения	6,20	12 594	2 519	78 486	83 980	89 859	96 149	102 880	110 081
3.11.	Технические помещения	50,20	12 594	2 519	635 486	679 970	727 568	778 498	832 993	891 303
3.12.	Технические помещения	50,00	12 594	2 519	632 955	677 261	724 670	775 397	829 674	887 752
3.13.	Технические помещения	31,40	12 594	2 519	397 495	425 320	455 093	486 949	521 036	557 508
3.14.	Технические помещения	2,20	12 594	2 519	27 850	29 800	31 885	34 117	36 506	39 061
4	**Арендатор 4**	27 779,30	7 681	1 554	225 901 033	244 505 999	260 007 028	276 496 266	294 037 076	312 696 906
4.1.	Офисные помещения	457,00	9 131	1 396	4 551 462	4 955 768	5 253 115	5 568 301	5 902 399	6 256 543
4.2.	Офисные помещения	77,40	9 131	1 396	770 860	839 336	889 696	943 078	999 662	1 059 642
4.3.	Складское помещение	3 638,90	6 982	1 396	27 714 144	30 175 992	31 986 551	33 905 744	35 940 089	38 096 494
4.4.	Технические помещения	67,20	9 131	1 396	669 274	728 726	772 449	818 796	867 924	919 999
4.5.	Технические помещения	4,60	6 982	1 396	35 034	38 146	40 435	42 861	45 433	48 158
4.6.	Технические помещения	44,10	6 982	1 396	335 869	365 704	387 647	410 905	435 560	461 693

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
4.7.	Офисные помещения	146,70	9 131	1 396	1 461 049	1 590 834	1 686 284	1 787 461	1 894 709	2 008 392
4.8.	Складское помещение	2 583,80	6 982	1 396	19 678 421	21 426 455	22 712 042	24 074 765	25 519 251	27 050 406
4.9.	Складское помещение	61,70	9 131	1 396	614 497	669 083	709 228	751 782	796 889	844 702
4.10.	Складское помещение	285,30	6 982	1 396	2 172 867	2 365 883	2 507 836	2 658 306	2 817 804	2 986 872
4.11.	Технические помещения	16,30	9 131	1 396	162 339	176 759	187 365	198 607	210 523	223 155
4.12.	Технические помещения	55,50	9 131	1 396	552 749	601 849	637 960	676 238	716 812	759 821
4.13.	Складское помещение	1 941,20	6 982	1 396	14 512 119	15 801 231	16 749 304	17 754 263	18 819 518	19 948 690
4.14.	Технические помещения	71,00	9 131	1 396	694 100	755 757	801 103	849 169	900 119	954 126
4.15.	Технические помещения	12,20	9 131	1 396	119 268	129 863	137 654	145 914	154 668	163 948
4.16.	Технические помещения	31,50	9 131	1 396	307 946	335 301	355 419	376 744	399 349	423 310
4.17.	Офисные помещения	493,30	9 630	1 605	4 995 552	5 345 240	5 719 407	6 119 766	6 548 149	7 006 520
4.18.	Офисные помещения	46,00	9 630	1 605	465 833	498 441	533 332	570 665	610 612	653 355
4.19.	Складское помещение	2 788,20	8 025	1 605	23 529 626	25 176 699	26 939 068	28 824 803	30 842 539	33 001 517
4.20.	Складское помещение	585,40	8 025	1 605	4 940 192	5 286 005	5 656 026	6 051 947	6 475 584	6 928 875
4.21.	Складское помещение	451,60	8 025	1 605	3 811 053	4 077 827	4 363 275	4 668 704	4 995 513	5 345 199
4.22.	Технические помещения	55,30	8 025	1 605	466 677	499 344	534 298	571 699	611 718	654 538
4.23.	Технические помещения	13,30	9 630	1 605	134 686	144 115	154 203	164 997	176 546	188 905
4.24.	Технические помещения	377,60	8 025	1 605	3 186 567	3 409 627	3 648 301	3 903 682	4 176 940	4 469 325
4.25.	Технические помещения	35,90	9 630	1 605	363 552	389 001	416 231	445 367	476 543	509 901
4.26.	Технические помещения	41,00	8 025	1 605	345 999	370 219	396 134	423 864	453 534	485 282
4.27.	Офисные помещения	566,90	9 309	1 424	5 505 901	5 994 990	6 354 690	6 735 971	7 140 129	7 568 537
4.28.	Офисные помещения	29,40	9 309	1 424	285 542	310 906	329 561	349 334	370 294	392 512
4.29.	Офисные помещения	35,60	9 309	1 424	345 758	376 471	399 060	423 003	448 384	475 287
4.30.	Офисные помещения	19,70	9 309	1 424	191 332	208 328	220 828	234 078	248 122	263 010
4.31.	Офисные помещения	31,80	9 309	1 424	308 851	336 286	356 463	377 851	400 522	424 554
4.32.	Складское помещение	3 045,30	7 119	1 424	22 617 373	24 626 474	26 104 063	27 670 306	29 330 525	31 090 356
4.33.	Технические помещения	9,40	9 309	1 424	91 296	99 405	105 370	111 692	118 393	125 497
4.34.	Технические помещения	10,30	9 309	1 424	100 037	108 923	115 458	122 386	129 729	137 513
4.35.	Технические помещения	48,70	9 309	1 424	472 989	515 004	545 905	578 659	613 379	650 181
4.36.	Складское помещение	5 142,30	7 119	1 424	38 191 744	41 584 316	44 079 375	46 724 138	49 527 586	52 499 241
4.37.	Складское помещение	668,70	7 119	1 424	4 966 419	5 407 587	5 732 042	6 075 964	6 440 522	6 826 953
4.38.	Технические помещения	58,70	9 309	1 424	570 112	620 755	658 000	697 480	739 329	783 689
4.39.	Технические помещения	27,70	9 309	1 424	269 031	292 929	310 504	329 135	348 883	369 816
4.40.	Складское помещение	766,50	9 630	2 354	7 483 319	8 007 151	8 567 652	9 167 387	9 809 105	10 495 742
4.41.	Технические помещения	15,80	11 770	2 354	188 533	201 731	215 852	230 961	247 129	264 428
4.42.	Складское помещение	2 891,80	9 000	2 200	27 388 832	29 306 050	31 357 474	33 552 497	35 901 172	38 414 254

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
4.43.	Технические помещения	28,70	11 000	2 200	332 230	355 486	380 370	406 996	435 486	465 970
4.42.	машиноместа для парковки	18	48 339		928 172	1 010 622	1 071 259	1 135 535	1 203 667	1 275 887
4.43.	машиноместа для парковки	45	49 284		2 294 339	2 498 145	2 648 034	2 806 916	2 975 331	3 153 851
5	**Арендатор 5**	1 661,00	9 173	2 200	16 118 230	17 246 506	18 453 762	19 745 525	21 127 712	22 606 652
5.1.	Офисные помещения	72,90	11 000	2 200	848 347	907 732	971 273	1 039 262	1 112 010	1 189 851
5.2.	Офисные помещения	18,20	11 000	2 200	211 796	226 622	242 485	259 459	277 621	297 055
5.3.	Складское помещение	1 517,60	9 000	2 200	14 449 465	15 460 927	16 543 192	17 701 215	18 940 301	20 266 122
5.4.	Технические помещения	52,30	11 000	2 200	608 622	651 226	696 812	745 589	797 780	853 624
6	**Арендатор 6**	2 867,70	13 021	3 000	39 987 947	43 540 077	46 587 882	49 849 034	53 338 466	57 072 159
6.1.	Складское помещение	2 838,20	13 000	3 000	39 514 055	43 024 088	46 035 774	49 258 278	52 706 358	56 395 803
6.2.	Технические помещения	29,50	15 000	3 000	473 893	515 988	552 108	590 755	632 108	676 356
7	**Арендатор 7**	12			528 395	607 654	698 802	803 622	924 165	1 062 790
7.1.	Машиноместо	5	26 400	0	141 764	163 029	187 483	215 606	247 947	285 139
7.2.	Машиноместо	4	45 000	0	193 315	222 312	255 659	294 008	338 109	388 826
7.3.	Машиноместо	3	60 000	0	193 315	222 312	255 659	294 008	338 109	388 826
8	**Арендатор 8**	2 488,40	5 867	1 396	15 683 700	17 076 884	18 101 497	19 187 586	20 338 842	21 559 172
8.1.	Офисные помещения	551,70	1 504	1 396	891 341	970 519	1 028 750	1 090 475	1 155 904	1 225 258
8.2.	Складское помещение	1 822,10	6 982	1 396	13 668 202	14 882 348	15 775 289	16 721 806	17 725 115	18 788 621
8.3.	Технические помещения	68,30	9 131	1 396	669 982	729 497	773 266	819 662	868 842	920 973
8.4.	Технические помещения	7,50	9 131	1 396	73 571	80 106	84 912	90 007	95 407	101 132
8.5.	Технические помещения	38,80	9 131	1 396	380 605	414 414	439 279	465 635	493 574	523 188
8.6.	машиноместа для парковки	5	48 339	0	259 661	282 727	299 691	317 672	336 732	356 936
9	**Арендатор 9**	6 658,20	8 781	1 916	61 834 100	66 162 487	70 793 861	75 749 431	81 051 892	86 725 524
9.1.	Офисные помещения	103,80	7 490	1 605	826 074	883 899	945 772	1 011 976	1 082 814	1 158 611
9.2.	Складское помещение	4 164,00	7 490	1 605	33 138 450	35 458 142	37 940 212	40 596 027	43 437 748	46 478 391
9.3.	Складское помещение	564,10	7 490	1 605	4 489 289	4 803 539	5 139 787	5 499 572	5 884 542	6 296 460
9.4.	Технические помещения	29,00	10 165	1 605	313 214	335 139	358 599	383 700	410 560	439 299
9.5.	Технические помещения	50,90	10 165	1 605	549 744	588 226	629 402	673 460	720 603	771 045
9.6.	Складское помещение	215,10	7 490	1 605	1 662 398	1 778 766	1 903 280	2 036 509	2 179 065	2 331 599
9.7.	Складское помещение	46,40	7 490	1 605	358 602	383 704	410 563	439 303	470 054	502 958
9.8.	Складское помещение	1 103,80	13 000	3 000	15 078 618	16 134 121	17 263 509	18 471 955	19 764 992	21 148 541
9.9.	Технические помещения	85,10	15 000	3 000	1 341 374	1 435 270	1 535 739	1 643 241	1 758 268	1 881 347
9.10.	Складское помещение	280,40	13 000	3 000	3 830 444	4 098 575	4 385 476	4 692 459	5 020 931	5 372 396
9.11.	Технические помещения	15,60	15 000	3 000	245 892	263 105	281 522	301 229	322 315	344 877
9.12.	машиноместа для парковки	40	42 000	0	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
10	**Арендатор 10**	6 720,75	4 302	1 058	30 233 311	31 744 976	33 332 225	34 733 512	36 122 852	37 567 767

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
10.1.	Складское помещение	6 618,35	4 260	1 058	29 481 119	30 955 175	32 502 934	33 869 357	35 224 131	36 633 097
10.2.	Технические помещения	66,80	7 025	1 058	490 688	515 222	540 983	563 726	586 275	609 726
12.3.	Технические помещения	35,60	7 025	1 058	261 504	274 579	288 308	300 429	312 446	324 944
11	**Арендатор 11**	262,40	7 025	1 058	1 935 320	2 032 086	2 133 690	2 223 390	2 312 326	2 404 819
11.1.	Офисные помещения	230,90	7 025	1 058	1 702 993	1 788 142	1 877 549	1 956 482	2 034 741	2 116 131
11.2.	Технические помещения	31,50	7 025	1 058	232 327	243 943	256 140	266 908	277 585	288 688
12	**Арендатор 12**	6 158,10	4 333	1 058	28 014 958	29 415 706	30 886 491	32 184 959	33 472 357	34 811 252
12.1.	Офисные помещения	57,10	7 025	1 058	421 139	442 195	464 305	483 825	503 178	523 305
12.2.	Складское помещение	5 995,30	4 260	1 058	26 814 234	28 154 945	29 562 693	30 805 508	32 037 728	33 319 238
12.3.	Технические помещения	29,10	7 025	1 058	214 626	225 357	236 625	246 573	256 436	266 693
12.4.	Технические помещения	39,30	7 025	1 058	289 855	304 348	319 566	333 000	346 320	360 173
12.5.	Технические помещения	37,30	7 025	1 058	275 104	288 860	303 303	316 054	328 696	341 844
	ИТОГО по сдаче помещений в аренду	**67 091,45**	**82 186,25**	**17 604,20**	**529 642 306**	**569 934 735**	**606 290 158**	**643 991 709**	**683 882 752**	**726 318 516**
	площадь сухих складов	61 422,95			478 832 342	515 211 051	548 077 794	582 143 012	618 181 673	656 519 319
	площадь офисных помещений	3 672,90			31 174 931	33 626 467	35 744 148	37 943 439	40 270 520	42 743 838
	площадь технических помещений	1 995,60			19 635 032,84	21 097 216,70	22 468 215,63	23 905 258,98	25 430 558,65	27 055 359,77
	ИТОГО по доп. услугам				**5 840 567**	**6 229 148**	**6 547 785**	**6 893 745**	**7 269 895**	**7 679 464**
	машиноместа для парковки	125			5 840 567	6 229 148	6 547 785	6 893 745	7 269 895	7 679 464
	использование земельного участка									
	ИТОГО по ДДА	**67 091,45**			**535 482 873**	**576 163 883**	**612 837 943**	**650 885 454**	**691 152 647**	**733 997 980**
Краткосрочные договоры										
1	**Арендатор 13**	97,00	6 614	661	665 443	698 715	733 650	770 333	808 850	849 292
2	**Арендатор 14**	196,30	4 502	1 929	883 798	883 798	883 798	883 798	883 798	883 798
3	**Арендатор 15**	80			2 809 512	3 230 939	3 715 580	4 272 917	4 913 855	5 650 933
3.1.	Машиноместо	65	26 400	0	1 842 937	2 119 378	2 437 284	2 802 877	3 223 308	3 706 805
3.2.	Машиноместо	15	60 000	0	966 575	1 111 562	1 278 296	1 470 040	1 690 546	1 944 128
4	**Арендатор 16**	38,10	5 954	926	228 695	240 130	252 136	264 743	277 980	291 879
5	**Арендатор 17**	5,00	10 000	0	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
6	**Арендатор 18**	2	26 400		56 706	65 212	74 993	86 242	99 179	114 056
7	**Арендатор 19**	39,20	13 616	2 200	533 758	0	86 238	619 997	0	533 758
7.1.	Офисные помещения	33,40	13 616	2 200	454 784	0	73 479	528 262	0	454 784
7.2.	Технические помещения	5,80	13 616	2 200	78 974	0	12 760	91 734	0	78 974
8	**Арендатор 20**	15	26 400		396 000	396 000	396 000	396 000	396 000	396 000
9	**Арендатор 21**	100,10	3 738	0	374 174	374 174	374 174	374 174	374 174	374 174
10	**Арендатор 22**	17,00	26 182	0	465 406	488 677	513 111	538 766	565 704	593 990

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
7.1.	Часть земельного участка	14,00	17 621		257 948	270 845	284 388	298 607	313 537	329 214
7.2.	Часть земельного участка	1,50	66 136		103 729	108 916	114 362	120 080	126 084	132 388
7.3.	Часть земельного участка	1,50	66 136		103 729	108 916	114 362	120 080	126 084	132 388
11	**Арендатор 23**	5,00	62 987	0	264 510	277 735	291 622	306 203	321 513	337 589
8.1.	Часть земельного участка	1,50	62 987		99 191	104 151	109 358	114 826	120 567	126 596
8.2.	Часть земельного участка	1,50	62 987		99 191	104 151	109 358	114 826	120 567	126 596
8.3.	Часть земельного участка	1,00	62 987		66 127	69 434	72 905	76 551	80 378	84 397
8.4.	Часть земельного участка	1,00	62 987		66 127	69 434	72 905	76 551	80 378	84 397
12	**Арендатор 24**	79	23 165	0	1 830 000	1 830 000	1 830 000	1 830 000	1 830 000	1 830 000
	ИТОГО по сдаче помещений в аренду	**475,70**			**2 735 867**	**2 246 816**	**2 379 996**	**2 963 044**	**2 394 801**	**2 982 901**
	площадь сухих складов	0,00			0	0	0	0	0	0
	площадь офисных помещений	431,80			2 428 197	2 006 686	2 115 100	2 606 566	2 116 821	2 612 047
	площадь технических помещений	43,90			307 669	240 130	264 896	356 477	277 980	370 854
	площадь вакантных	0,00			0	0	0	0	0	0
	ИТОГО по доп. услугам				**5 822 134**	**6 288 563**	**6 821 306**	**7 430 129**	**8 126 251**	**8 922 567**
	машиноместа для парковки	176			5 092 218	5 522 151	6 016 574	6 585 160	7 239 034	7 990 989
	использование земельного участка	22,00			729 915,97	766 411,77	804 732,36	844 968,98	887 217,42	931 578,30
	ИТОГО по КДА	**497,70**			**8 558 001**	**8 535 378**	**9 201 302**	**10 393 172**	**10 521 052**	**11 905 467**
	ИТОГО	**67 589,15**			**544 040 874**	**584 699 261**	**622 039 246**	**661 278 626**	**701 673 699**	**745 903 447**
	площадь сухих складов	61 422,95			478 832 342	515 211 051	548 077 794	582 143 012	618 181 673	656 519 319
	площадь офисных складов	4 104,70			33 603 129	35 633 153	37 859 248	40 550 005	42 387 341	45 355 884
	площадь технических помещений	2 039,50			19 942 702	21 337 346	22 733 112	24 261 736	25 708 539	27 426 213
	машиноместа для парковки	301			10 932 785	11 751 299	12 564 359	13 478 904	14 508 929	15 670 452
	использование земельного участка	22			729 916	766 412	804 732	844 969	887 217	931 578

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества

Таблица 9.5. Прогноз ПВД от эксплуатации складского комплекса (возмещение операционных расходов)

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
	Долгосрочные договоры									
					30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
					29.06.2026	29.06.2027	29.06.2028	29.06.2029	29.06.2030	30.06.2031
1	**Арендатор 1**	2 776,00	5 842	932	2 748 562	2 992 717	3 158 466	3 291 248	3 422 897	3 559 813
1.1.	Складское помещение	2 351,40	5 776	932	2 328 159	2 534 969	2 675 366	2 787 838	2 899 352	3 015 326
1.2.	Технические помещения	38,80	5 403	932	38 417	41 829	44 146	46 002	47 842	49 755
1.3.	Технические помещения	57,80	5 403	932	57 229	62 312	65 763	68 528	71 269	74 120
1.4.	Офисные помещения	228,20	6 894	932	225 944	246 015	259 640	270 556	281 378	292 633
1.5.	Офисные помещения	99,80	5 403	932	98 814	107 591	113 550	118 324	123 057	127 979
1.6.	машиноместа для парковки	5								
2	**Арендатор 2**	2 232,00	5 655	912	2 195 923	2 390 987	2 523 410	2 629 494	2 734 674	2 844 060
2.1.	Складское помещение	2 232,00	5 655	912	2 195 923	2 390 987	2 523 410	2 629 494	2 734 674	2 844 060
3	**Арендатор 3**	7 487,60	10 507	2 519	18 957 424	20 284 444	21 704 355	23 223 660	24 849 316	26 588 768
3.1.	Офисные помещения	406,50	12 594	2 519	1 029 194	1 101 238	1 178 324	1 260 807	1 349 063	1 443 498
3.2.	Складское помещение	2 304,40	10 304	2 519	5 834 378	6 242 784	6 679 779	7 147 364	7 647 679	8 183 017
3.3.	Складское помещение	2 837,70	10 304	2 519	7 184 610	7 687 532	8 225 660	8 801 456	9 417 558	10 076 787
3.4.	Складское помещение	864,00	10 304	2 519	2 187 512	2 340 638	2 504 482	2 679 796	2 867 382	3 068 099
3.5.	Технические помещения	37,30	12 594	2 519	94 438	101 048	108 122	115 690	123 789	132 454
3.6.	Технические помещения	67,50	12 594	2 519	170 899	182 862	195 663	209 359	224 014	239 695
3.7.	Складское помещение	638,00	10 304	2 519	1 615 316	1 728 388	1 849 375	1 978 831	2 117 349	2 265 564
3.8.	Складское помещение	179,40	10 304	2 519	454 213	486 007	520 028	556 430	595 380	637 057
3.9.	Технические помещения	12,80	12 594	2 519	32 408	34 676	37 103	39 701	42 480	45 453
3.10.	Технические помещения	6,20	12 594	2 519	15 697	16 796	17 972	19 230	20 576	22 016
3.11.	Технические помещения	50,20	12 594	2 519	127 098	135 995	145 515	155 701	166 600	178 262
3.12.	Технические помещения	50,00	12 594	2 519	126 592	135 454	144 935	155 081	165 936	177 552
3.13.	Технические помещения	31,40	12 594	2 519	79 500	85 065	91 019	97 391	104 208	111 503
3.14.	Технические помещения	2,20	12 594	2 519	5 570	5 960	6 377	6 824	7 301	7 812
4	**Арендатор 4**	27 779,30	7 681	1 554	45 682 420	49 422 583	52 568 529	55 915 873	59 477 584	63 267 471
4.1.	Офисные помещения	457,00	9 131	1 396	696 098	757 932	803 408	851 612	902 709	956 872
4.2.	Офисные помещения	77,40	9 131	1 396	117 895	128 367	136 069	144 234	152 888	162 061
4.3.	Складское помещение	3 638,90	6 982	1 396	5 542 734	6 035 095	6 397 200	6 781 032	7 187 894	7 619 168
4.4.	Технические помещения	67,20	9 131	1 396	102 358	111 451	118 138	125 226	132 740	140 704
4.5.	Технические помещения	4,60	6 982	1 396	7 007	7 629	8 087	8 572	9 086	9 632
4.6.	Технические помещения	44,10	6 982	1 396	67 173	73 140	77 528	82 180	87 110	92 337
4.7.	Офисные помещения	146,70	9 131	1 396	223 452	243 301	257 899	273 373	289 776	307 162
4.8.	Складское помещение	2 583,80	6 982	1 396	3 935 617	4 285 217	4 542 330	4 814 870	5 103 762	5 409 988
4.9.	Складское помещение	61,70	9 131	1 396	93 981	102 329	108 469	114 977	121 876	129 188
4.10.	Складское помещение	285,30	6 982	1 396	434 566	473 168	501 559	531 652	563 551	597 364

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
4.11.	Технические помещения	16,30	9 131	1 396	24 828	27 033	28 655	30 375	32 197	34 129
4.12.	Технические помещения	55,50	9 131	1 396	84 537	92 046	97 569	103 423	109 629	116 206
4.13.	Складское помещение	1 941,20	6 982	1 396	2 902 374	3 160 192	3 349 803	3 550 792	3 763 839	3 989 669
4.14.	Технические помещения	71,00	9 131	1 396	106 155	115 585	122 520	129 871	137 664	145 923
4.15.	Технические помещения	12,20	9 131	1 396	18 241	19 861	21 053	22 316	23 655	25 074
4.16.	Технические помещения	31,50	9 131	1 396	47 097	51 281	54 358	57 619	61 076	64 741
4.17.	Офисные помещения	493,30	9 630	1 605	832 592	890 873	953 235	1 019 961	1 091 358	1 167 753
4.18.	Офисные помещения	46,00	9 630	1 605	77 639	83 074	88 889	95 111	101 769	108 892
4.19.	Складское помещение	2 788,20	8 025	1 605	4 705 925	5 035 340	5 387 814	5 764 961	6 168 508	6 600 303
4.20.	Складское помещение	585,40	8 025	1 605	988 038	1 057 201	1 131 205	1 210 389	1 295 117	1 385 775
4.21.	Складское помещение	451,60	8 025	1 605	762 211	815 565	872 655	933 741	999 103	1 069 040
4.22.	Технические помещения	55,30	8 025	1 605	93 335	99 869	106 860	114 340	122 344	130 908
4.23.	Технические помещения	13,30	9 630	1 605	22 448	24 019	25 700	27 499	29 424	31 484
4.24.	Технические помещения	377,60	8 025	1 605	637 313	681 925	729 660	780 736	835 388	893 865
4.25.	Технические помещения	35,90	9 630	1 605	60 592	64 833	69 372	74 228	79 424	84 983
4.26.	Технические помещения	41,00	8 025	1 605	69 200	74 044	79 227	84 773	90 707	97 056
4.27.	Офисные помещения	566,90	9 309	1 424	842 099	916 903	971 917	1 030 232	1 092 046	1 157 569
4.28.	Офисные помещения	29,40	9 309	1 424	43 672	47 551	50 405	53 429	56 635	60 033
4.29.	Офисные помещения	35,60	9 309	1 424	52 882	57 579	61 034	64 696	68 578	72 693
4.30.	Офисные помещения	19,70	9 309	1 424	29 263	31 863	33 774	35 801	37 949	40 226
4.31.	Офисные помещения	31,80	9 309	1 424	47 237	51 433	54 519	57 790	61 258	64 933
4.32.	Складское помещение	3 045,30	7 119	1 424	4 523 627	4 925 461	5 220 989	5 534 248	5 866 303	6 218 281
4.33.	Технические помещения	9,40	9 309	1 424	13 963	15 204	16 116	17 083	18 108	19 194
4.34.	Технические помещения	10,30	9 309	1 424	15 300	16 659	17 659	18 718	19 841	21 032
4.35.	Технические помещения	48,70	9 309	1 424	72 341	78 767	83 493	88 503	93 813	99 442
4.36.	Складское помещение	5 142,30	7 119	1 424	7 638 606	8 317 144	8 816 172	9 345 143	9 905 851	10 500 202
4.37.	Складское помещение	668,70	7 119	1 424	993 317	1 081 554	1 146 447	1 215 234	1 288 148	1 365 437
4.38.	Технические помещения	58,70	9 309	1 424	87 196	94 941	100 638	106 676	113 077	119 861
4.39.	Технические помещения	27,70	9 309	1 424	41 147	44 802	47 490	50 339	53 360	56 561
4.40.	Складское помещение	766,50	9 630	2 354	1 829 287	1 957 337	2 094 350	2 240 955	2 397 822	2 565 669
4.41.	Технические помещения	15,80	11 770	2 354	37 707	40 347	43 171	46 193	49 427	52 887
4.42.	Складское помещение	2 891,80	9 000	2 200	6 694 926	7 163 571	7 665 021	8 201 572	8 775 682	9 389 980
4.43.	Технические помещения	28,70	11 000	2 200	66 445	71 096	76 072	81 397	87 095	93 192
4.42.	машиноместа для парковки	18	48 339							
4.43.	машиноместа для парковки	45	49 284							
5	**Арендатор 5**	1 661,00	9 173	2 200	3 865 773	4 136 377	4 425 923	4 735 738	5 067 240	5 421 947

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
5.1.	Офисные помещения	72,90	11 000	2 200	169 666	181 542	194 250	207 848	222 397	237 965
5.2.	Офисные помещения	18,20	11 000	2 200	42 358	45 323	48 496	51 891	55 523	59 410
5.3.	Складское помещение	1 517,60	9 000	2 200	3 532 027	3 779 269	4 043 818	4 326 885	4 629 767	4 953 851
5.4.	Технические помещения	52,30	11 000	2 200	121 722	130 242	139 359	149 114	159 552	170 721
6	**Арендатор 6**	2 867,70	13 021	3 000	9 213 435	10 031 864	10 734 094	11 485 481	12 289 465	13 149 727
6.1.	Складское помещение	2 838,20	13 000	3 000	9 118 656	9 928 666	10 623 673	11 367 330	12 163 043	13 014 456
6.2.	Технические помещения	29,50	15 000	3 000	94 779	103 198	110 422	118 151	126 422	135 271
7	**Арендатор 7**	12								
7.1.	Машиноместо	5	26 400	0						
7.2.	Машиноместо	4	45 000	0						
7.3.	Машиноместо	3	60 000	0						
8	**Арендатор 8**	2 488,40	5 867	1 396	3 733 205	4 064 826	4 308 716	4 567 239	4 841 273	5 131 749
8.1.	Офисные помещения	551,70	1 504	1 396	827 684	901 207	955 280	1 012 597	1 073 352	1 137 754
8.2.	Складское помещение	1 822,10	6 982	1 396	2 733 593	2 976 418	3 155 004	3 344 304	3 544 962	3 757 660
8.3.	Технические помещения	68,30	9 131	1 396	102 467	111 569	118 263	125 359	132 880	140 853
8.4.	Технические помещения	7,50	9 131	1 396	11 252	12 251	12 986	13 766	14 592	15 467
8.5.	Технические помещения	38,80	9 131	1 396	58 209	63 380	67 183	71 214	75 487	80 016
8.6.	машиноместа для парковки	5	48 339	0						
9	**Арендатор 9**	6 658,20	8 781	1 916	13 490 481	14 434 815	15 445 252	16 526 420	17 683 269	18 921 098
9.1.	Офисные помещения	103,80	7 490	1 605	177 015	189 406	202 664	216 851	232 030	248 272
9.2.	Складское помещение	4 164,00	7 490	1 605	7 101 059	7 598 133	8 130 002	8 699 102	9 308 039	9 959 602
9.3.	Складское помещение	564,10	7 490	1 605	961 985	1 029 324	1 101 377	1 178 473	1 260 967	1 349 234
9.4.	Технические помещения	29,00	10 165	1 605	49 455	52 917	56 621	60 585	64 825	69 363
9.5.	Технические помещения	50,90	10 165	1 605	86 802	92 878	99 380	106 336	113 780	121 744
9.6.	Складское помещение	215,10	7 490	1 605	356 226	381 162	407 843	436 393	466 940	499 626
9.7.	Складское помещение	46,40	7 490	1 605	76 843	82 222	87 977	94 136	100 725	107 776
9.8.	Складское помещение	1 103,80	13 000	3 000	3 479 692	3 723 270	3 983 899	4 262 772	4 561 166	4 880 448
9.9.	Технические помещения	85,10	15 000	3 000	268 275	287 054	307 148	328 648	351 654	376 269
9.10.	Складское помещение	280,40	13 000	3 000	883 951	945 828	1 012 036	1 082 878	1 158 680	1 239 788
9.11.	Технические помещения	15,60	15 000	3 000	49 178	52 621	56 304	60 246	64 463	68 975
9.12.	машиноместа для парковки	40	42 000	0						
10	**Арендатор 10**	6 720,75	4 302	1 058	7 437 723	7 809 609	8 200 089	8 544 821	8 886 614	9 242 078
10.1.	Складское помещение	6 618,35	4 260	1 058	7 324 398	7 690 618	8 075 149	8 414 629	8 751 214	9 101 262
10.2.	Технические помещения	66,80	7 025	1 058	73 926	77 623	81 504	84 930	88 327	91 860
12.3.	Технические помещения	35,60	7 025	1 058	39 398	41 368	43 436	45 262	47 073	48 956
11	**Арендатор 11**	262,40	7 025	1 058	1 990 121	2 089 627	2 194 108	2 286 349	2 377 803	2 472 915

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
11.1.	Офисные помещения	230,90	7 025	1 058	1 955 119	2 052 875	2 155 519	2 246 137	2 335 982	2 429 421
11.2.	Технические помещения	31,50	7 025	1 058	35 002	36 752	38 590	40 212	41 821	43 493
12	**Арендатор 12**	6 158,10	4 333	1 058	34 784 577	36 523 806	38 349 996	39 962 230	41 560 719	43 223 148
12.1.	Офисные помещения	57,10	7 025	1 058	483 488	507 662	533 045	555 454	577 672	600 779
12.2.	Складское помещение	5 995,30	4 260	1 058	33 406 087	35 076 391	36 830 211	38 378 553	39 913 695	41 510 242
12.3.	Технические помещения	29,10	7 025	1 058	246 401	258 721	271 657	283 077	294 401	306 177
12.4.	Технические помещения	39,30	7 025	1 058	332 768	349 407	366 877	382 300	397 592	413 496
12.5.	Технические помещения	37,30	7 025	1 058	315 833	331 625	348 206	362 845	377 359	392 453
	ИТОГО по сдаче помещений в аренду	**67 091,45**	**82 186,25**	**17 604,20**	**144 099 644**	**154 181 655**	**163 612 938**	**173 168 551**	**183 190 853**	**193 822 774**
	площадь сухих складов	61 422,95			131 819 836	141 031 782	149 663 103	158 406 229	167 576 027	177 303 919
	площадь офисных помещений	3 672,90			7 972 110	8 541 737	9 051 918	9 566 702	10 105 420	10 675 905
	площадь технических помещений	1 995,60			4 307 698,00	4 608 136,03	4 897 917,53	5 195 619,80	5 509 406,09	5 842 950,88
	ИТОГО по доп. услугам				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	машиноместа для парковки	125			0	0	0	0	0	0
	использование земельного участка									
	ИТОГО по ДДА	**67 091,45**			**144 099 644**	**154 181 655**	**163 612 938**	**173 168 551**	**183 190 853**	**193 822 774**
Краткосрочные договоры										
1	**Арендатор 13**	97,00	6 614	661	66 538	69 865	73 358	77 026	80 878	84 921
2	**Арендатор 14**	196,30	4 502	1 929	378 757	378 757	378 757	378 757	378 757	378 757
3	**Арендатор 15**	80								
3.1.	Машиноместо	65	26 400	0						
3.2.	Машиноместо	15	60 000	0						
4	**Арендатор 16**	38,10	5 954	926	35 577	37 356	39 223	41 185	43 244	45 406
5	**Арендатор 17**	5,00	10 000	0	0	0	0	0	0	0
6	**Арендатор 18**	2	26 400							
7	**Арендатор 19**	39,20	13 616	2 200	86 238	619 997	0	533 758	0	86 238
7.1.	Офисные помещения	33,40	13 616	2 200	73 479	528 262	0	454 784	0	73 479
7.2.	Технические помещения	5,80	13 616	2 200	12 760	91 734	0	78 974	0	12 760
8	**Арендатор 20**	15	26 400							
9	**Арендатор 21**	100,10	3 738	0	0	0	0	0	0	0
10	**Арендатор 22**	17,00	26 182	0	0	0	0	0	0	0
7.1.	Часть земельного участка	14,00	17 621							
7.2.	Часть земельного участка	1,50	66 136							
7.3.	Часть земельного участка	1,50	66 136							
11	**Арендатор 23**	5,00	62 987	0	0	0	0	0	0	0

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м (по BOMA)	Базовая арендная плата на 30.06.2025 г., руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов на 30.06.2025 г., руб./кв. м/год (без НДС)	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
8.1.	Часть земельного участка	1,50	62 987							
8.2.	Часть земельного участка	1,50	62 987							
8.3.	Часть земельного участка	1,00	62 987							
8.4.	Часть земельного участка	1,00	62 987							
12	**Арендатор 24**	79	23 165	0	0	0	0	0	0	0
	ИТОГО по сдаче помещений в аренду	**475,70**			**567 110**	**1 105 974**	**491 339**	**1 030 726**	**502 878**	**595 323**
	площадь сухих складов	0,00			0	0	0	0	0	0
	площадь офисных помещений	431,80			518 774	976 884	452 115	910 567	459 635	537 157
	площадь технических помещений	43,90			48 336	129 090	39 223	120 159	43 244	58 166
	площадь вакантных	0,00			0	0	0	0	0	0
	ИТОГО по доп. услугам				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	машиноместа для парковки	176			0	0	0	0	0	0
	использование земельного участка	22,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ИТОГО по КДА	**497,70**			**567 110**	**1 105 974**	**491 339**	**1 030 726**	**502 878**	**595 323**
	ИТОГО	**67 589,15**			**144 666 755**	**155 287 629**	**164 104 277**	**174 199 277**	**183 693 731**	**194 418 097**
	площадь сухих складов	61 422,95			131 819 836	141 031 782	149 663 103	158 406 229	167 576 027	177 303 919
	площадь офисных складов	4 104,70			8 490 884	9 518 621	9 504 033	10 477 269	10 565 054	11 213 062
	площадь технических помещений	2 039,50			4 356 034	4 737 226	4 937 141	5 315 779	5 552 650	5 901 117
	машиноместа для парковки	301			0	0	0	0	0	0
	использование земельного участка	22			0	0	0	0	0	0

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества

Таблица 9.6. Прогноз ПВД от эксплуатации складского комплекса

№ п/п	Период Показатель	Период 1 30.06.2025 29.06.2026	Период 2 30.06.2026 29.06.2027	Период 3 30.06.2027 29.06.2028	Период 4 30.06.2028 29.06.2029	Период 5 30.06.2029 29.06.2030	Постпрогнозный период
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20
3	**Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, в том числе:**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**
3.1	Арендопригодная площадь вакантных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды, в том числе:	67 567,15	67 567,15	67 567,15	67 567,15	67 567,15	67 567,15
3.2.1	Арендопригодная площадь складских помещений (сухих), кв. м	61 422,95	61 422,95	61 422,95	61 422,95	61 422,95	61 422,95
3.2.2	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	4 104,70	4 104,70	4 104,70	4 104,70	4 104,70	4 104,70

№ п/п	Период Показатель	Период 1 30.06.2025 29.06.2026	Период 2 30.06.2026 29.06.2027	Период 3 30.06.2027 29.06.2028	Период 4 30.06.2028 29.06.2029	Период 5 30.06.2029 29.06.2030	Постпрогнозный период
3.2.3.	Арендопригодная площадь технических помещений, кв. м	2 039,50	2 039,50	2 039,50	2 039,50	2 039,50	2 039,50
4	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м складских помещений (сухих), по которым заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	7 796	8 388	8 923	9 478	10 064	10 689
7	Величина арендной ставки за 1 кв. м вакантных складских помещений (сухих), руб./кв. м/год без НДС	10 410	10 987	11 448	11 906	12 383	12 878
8	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, по которым заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	8 187	8 681	9 223	9 879	10 327	11 050
9	Величина арендной ставки за 1 кв. м вакантных офисных помещений, руб./кв. м/год без НДС	14 680	15 493	16 144	16 790	17 462	18 160
10	Величина арендной ставки за 1 кв. м технических помещений, по которым заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	9 778	10 462	11 146	11 896	12 605	13 448
11	Величина эксплуатационных расходов за 1 кв. м помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	2 141	2 298	2 429	2 578	2 719	2 877
12	Величина эксплуатационных расходов за 1 кв. м вакантных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	1 859	1 962	2 044	2 126	2 211	2 300
13	Темпы роста арендной ставки, %	8,88%	5,54%	4,20%	4,00%	4,00%	4,00%
14	**ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год, в том числе:**	**688 707 629**	**739 986 890**	**786 143 522**	**835 477 903**	**885 367 430**	**940 321 544**
15	ПВД от вакантных складских и технических помещений, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
16	ПВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	478 832 342	515 211 051	548 077 794	582 143 012	618 181 673	656 519 319
17	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	33 603 129	35 633 153	37 859 248	40 550 005	42 387 341	45 355 884
18	ПВД от технических помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	19 942 702	21 337 346	22 733 112	24 261 736	25 708 539	27 426 213
19	ПВД от компенсации эксплуатационных расходов для вакантных помещений, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
20	ПВД от компенсации эксплуатационных расходов для помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	144 666 755	155 287 629	164 104 277	174 199 277	183 693 731	194 418 097
21	ПВД от парковки, руб./год без НДС	10 932 785	11 751 299	12 564 359	13 478 904	14 508 929	15 670 452
22	ПВД от использования земельного участка, руб./год без НДС	729 916	766 412	804 732	844 969	887 217	931 578
23	Уровень недозагрузки помещений по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Уровень недозагрузки помещений, по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, %	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
25	Доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
26	**ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:**	**688 707 629**	**739 986 890**	**786 143 522**	**835 477 903**	**885 367 430**	**940 321 544**

№ п/п	Период Показатель	Период 1 30.06.2025 29.06.2026	Период 2 30.06.2026 29.06.2027	Период 3 30.06.2027 29.06.2028	Период 4 30.06.2028 29.06.2029	Период 5 30.06.2029 29.06.2030	Постпрогнозный период
27	ДВД от вакантных помещений без категории, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
28	ДВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	478 832 342	515 211 051	548 077 794	582 143 012	618 181 673	656 519 319
29	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	33 603 129	35 633 153	37 859 248	40 550 005	42 387 341	45 355 884
30	ДВД от технических помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	19 942 702	21 337 346	22 733 112	24 261 736	25 708 539	27 426 213
31	ДВД от компенсации эксплуатационных расходов для вакантных помещений, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
32	ДВД от компенсации эксплуатационных расходов для помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	144 666 755	155 287 629	164 104 277	174 199 277	183 693 731	194 418 097
33	ДВД от парковки, руб./год без НДС	10 932 785	11 751 299	12 564 359	13 478 904	14 508 929	15 670 452
34	ДВД от использования земельного участка, руб./год без НДС	729 916	766 412	804 732	844 969	887 217	931 578

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества

9.4. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Оцениваемый складской комплекс по состоянию на дату оценки на 100% сдан в аренду, величина недозагрузки принята на уровне 0%.

9.5. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[143]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[144]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету "Основные методологические положения оценки".

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[145] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- налог на имущество;
- налог за земельный участок;
- водный налог;
- расходы на управляющую компанию.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений отдельно от арендных платежей (по факту потребления).

Величина эксплуатационных расходов

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных расходов определялась на основании данных, предоставленным Заказчиком. Заказчиком предоставлены копии Договора на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке

[143] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[144] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[145] Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

складского комплекса и мест общего пользования от 18.04.2024 г. и Договора оказания охранных услуг от 26.10.2022 г.

По данным Договора оказания охранных услуг от 26.10.2022 г. (в ред. ДС №3 от 28.12.2024 г.) стоимость услуг включает в себя:

- Фиксированную часть в размере 785 000[146] рублей, НДС не облагается, в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения.
- Переменную часть, включающую в себя вознаграждение Исполнителя в соответствии с Приложением 1 к Договору за оказание услуг по контролю за исполнением Арендаторами, третьими лицами, находящимися на территории Складского комплекса "Октябрьский", Правил Складского комплекса "Октябрьский". Оплата Переменной платы производится на основании принятого Заказчиком и подписанного обеими Сторонами отчета Исполнителя, составленного по форме Приложения 9 к Договору. Нарушение Правил Складского комплекса "Октябрьский" фиксируются в актах о выявленных нарушениях, подписанных представителем лица, нарушившим установленные Правила Складского комплекса "Октябрьский", представителем Исполнителя, представителем Заказчика.

По данным Договора на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 18.04.2024 г., цена Основных услуг и работ включает в себя:

- Фиксированную часть, начиная со второго периода в размере 1 900 000[147] (в ред. ДС №2 от 26.03.2025 г.) рублей 00 копеек, кроме того, НДС по применимой в соответствии с законодательством Российской Федерации ставке на дату подписания Акта об оказании услуг и выполнении работ, за Отчетный период.
- Переменную часть – расходы Исполнителя за комплекс Услуг и Работ в размере фактически произведенных Исполнителем затрат на эксплуатационные расходы, включая, но не ограничиваясь, расходы на приобретение Расходных материалов и других товарно-материальных ценностей, необходимых для выполнения Работ и оказания Услуг, амортизацию основных средств Исполнителя, непосредственно используемых на Объекте, иных расходов, за минусом расходов на услуги Субподрядчиков, учтенных в Фиксированной части в подпункте 5.2.1.1 Договора, и расходы на внеплановый ремонт до 100 000 (ста тысяч) рублей за Отчетный период, кроме того НДС по применимой в соответствии с законодательством Российской Федерации ставке на дату подписания Акта об оказании услуг и выполнении работ, согласованные Сторонами в Акте об оказании услуг и выполнении работ, в Отчетный период.

Поскольку переменная часть не является фиксированной величиной, Исполнитель принял решение принять размер переменной части эксплуатационных расходов как разницу рыночного значения и постоянной части по Договору. Расчет величины эксплуатационных расходов по рынку представлен в таблицах ниже.

Согласно аналитическим данным, для г. Краснодара и Краснодарского края величина операционных расходов для объектов складского назначения составляет от 1 521 до 2 155 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 9.1).

Величина операционных расходов, включает:

- налоговая часть;
- обслуживание здания (внутренняя эксплуатация);
- обслуживание комплекса (внешняя эксплуатация);
- иное.

[146] или 139 руб./кв. м/год (без НДС)

[147] или 328 руб./кв. м/год (без НДС)

Таблица 9.7. Анализ фактических операционных расходов на соответствие среднерыночным данным

Показатель	Структура операционных расходов, %[148]	Операционные расходы (Краснодарский край) СК класса "А"		
		минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
Налоговая часть	55,00%	837	1 185	1 022
Обслуживание здания (внутренняя эксплуатация)	22,00%	335	474	409
Обслуживание комплекса (внешняя эксплуатация)	17,00%	259	366	316
Иное	6,00%	91	129	112
Итого	**100,00%**	**1 521**	**2 155**	**1 859**
налоговая часть (постоянная)		837	1 185	1 022
эксплуатационные расходы		593	840	725
иное		91	129	112

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании информации, приведенной в таблице выше, среднерыночная величина расходов по внешней и внутренней эксплуатации комплекса, находится в диапазоне от 593 до 840 руб./кв. м/год без НДС для Краснодарского края. В рамках настоящего Отчета ставка эксплуатационных расходов принята на уровне среднего значения выявленного диапазона учитывая площадь объекта, в размере **725 руб./кв. м/год без НДС.**

Ставка эксплуатационных расходов подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель ИПЦ (Таблица 9.3). Прогноз эксплуатационных расходов представлен в таблице ниже (Таблица 9.8).

[148] Доля в структуре операционных расходов определялась в соответствии с данными открытых источников: https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/

Таблица 9.8. Прогноз эксплуатационных расходов складского комплекса

№ п/п	Наименование	№ и дата договора	База	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
1	Эксплуатационные расходы		725	50 784 963	53 075 920	54 911 215	56 730 864	58 623 298	60 591 430
1.1	эксплуатационные расходы (Фиксированная часть)	Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования №Ф-180424-1 от 18.04.2024 г.; ДС №1 ОТ 28.12.2024; ДС №2 от 26.03.2025 г.	337	23 826 534	25 146 143	26 203 287	27 251 418	28 341 475	29 475 134
1.2	эксплуатационные расходы (Переменная часть)	Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования №Ф-180424-1 от 18.04.2024 г.	248[149]	17 538 429	18 509 778	19 287 929	20 059 446	20 861 824	21 696 297
1.3	расходы на охрану	Договор оказания охранных услуг №Ф-261022-2 от 26.10.2022 г.; ДС №1 от 19.04.2023 г., ДС №2 от 23.08.2023 г.; ДС №3 от 28.12.2024 г.	139	9 420 000	9 420 000	9 420 000	9 420 000	9 420 000	9 420 000

Источник: данные, предоставленные собственником оцениваемого имущества, расчеты АО "НЭО Центр"

[149] Величина переменной части эксплуатационных расходов рассчитывается на основании рыночных данных (Таблица 9.7) как разница рыночного значения эксплуатационных расходов (среднее значение диапазона) и постоянной части по Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 18.04.2024 г. и Договору оказания охранных услуг от 26.10.2022 г.

Величина коммунальных расходов

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 помещений дополнительно в полном объеме.

Величина расходов на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной 0,06% от остаточной балансовой стоимости объекта (на уровне минимального значения, учитывая площадь объекта).

Таблица 9.9. Расчет затрат на страхование

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование" (производственные здания)	0,05%	0,30%	0,18%
Среднее значение	**0,06%**	**0,32%**	**0,19%**

Источник: анализ АО "НЭО Центр", Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103), http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода за вычетом стоимости земельных участков. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 9.10. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение в 1-й прогнозный период
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.19)	руб. без НДС	4 626 067 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.19)	руб. без НДС	4 471 864 767
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.19)	руб. без НДС	4 548 965 883
4	Затраты на страхование объекта	%	0,06%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**2 577 747**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне 0,06% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **2 577 747 руб./год** в первый прогнозный период.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF= i /((1+i)^n -1),$$

где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на максимально близкую к дате оценки 24.06.2025 г. — 15,08%[150]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[151]).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_с),$$

где:

$FV(З_с)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV (З_с) = PV (З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

$PV(З_с)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[152]);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Кув) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные прогноза МЭР РФ на период до 2043 г., информационного агентства Bloomberg, агентства IMF и центра развития НИУ ВШЭ, итоговое значение инфляции принималось на уровне среднего значения проанализированных источников. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в Таблица 9.11. Расчет первоначальной стоимости СМР – в Таблица 9.13. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в Таблица 9.14.

Таблица 9.11. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	8,88%	5,54%	4,20%
Прогнозный период	0,50	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,06	1,04
Наименование показателя	**2028**	**2029**	**2030**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04

[150] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

[151]Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

[152]К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2034**	**2035**	**2036**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2037**	**2038**	**2039**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2040**	**2041**	**2042**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2043**	**2044**	**2045**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,50
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2800**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.12. Расчет регионального коэффициента

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для КС-6 (Сборник КО_ИНВЕСТ № 121, октябрь 2022 г., стр. 77, 81, Таблица 2.2.2.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов
г. Москва	1,381	
Краснодарский край	1,167	0,8450

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.13. Расчет себестоимости строительства объекта оценки

Наименование показателя	Единица измерения	Среднее значение	Источник
Себестоимость строительства складской недвижимости класса А, А+	руб./кв. м, без НДС	63 400	https://kf.expert/publish/stoimost-stroitelstva-skladskoj-nedvizhimosti-czfo-3-kvartal-2024
Себестоимость строительства складской недвижимости класса А, А+	руб./кв. м, без НДС	65 200	https://ibcrealestate.ru/research/stoimost-stroitelstva-moskva-i-moskovskaya-oblast-3-kvartal-2024-goda/
Себестоимость строительства складской недвижимости класса А, А+	руб./кв. м, без НДС	62 260	https://ricci.ru/analytics/obzor-rynka-light-industrial-moskovskogo-regiona-iiiq-2024-g/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м, без НДС**	**63 520**	
Региональный коэффициент	-	0,8450	Таблица 9.12
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки с учетом регионального коэффициента	**руб./кв. м, без НДС**	**53 761**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 9.14. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	30.06.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	15,08%

Наименование показателя	Данные
Площадь объекта оценки, кв. м	70 803,2
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	3 806 481 546
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	50,0%[153]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	1 903 240 773
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[154]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[155]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	285 486 116
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2800
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	650 916 463
Фактор фонда возмещения	0,0097
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**6 293 904**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт составила **6 293 904** руб./год.

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Величина налога на имущество установлена в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для страхования, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Результаты расчета налога на имущество по оцениваемому объекту представлены ниже.

Таблица 9.15. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки (стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельных участков)	руб. без НДС	4 626 067 000
2	Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	4 471 864 767
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	4 548 965 883
4	**Налог на имущество (2,2% от среднегодовой балансовой стоимости)**	**руб./год**	**100 077 249**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[153] http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

[154] К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

[155] Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина налога на имущество в 1-й прогнозный период составила **100 077 249 руб./год**.

Плата за земельный участок

Величина земельного налога на оцениваемые земельные участки принималась на уровне 1,5% от их кадастровой стоимости и составила **1 179 046руб./год.**

Таблица 9.16. Расчет величины земельного налога

№	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Кадастровая стоимость земельных участков	руб. НДС не облагается	78 603 074,07
2	Ставка налога земельного налога от кадастровой стоимости	%	1,50%
3	**Плата за земельный участок**	**руб./год**	**1 179 046**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Плата за водный налог

Водозабор осуществляется в соответствии с лицензией на пользование недрами серия КРД №018789 ВЭ от 19.10.2023 г. и КРД №018790 ВЭ от 19.10.2023 г., выданными Министерством природных ресурсов Краснодарского края

По данным Заказчика согласно Договору водоснабжения №Д-050424-3 от 05.04.2024 г. максимальная нагрузка подачи воды составляет 47 куб. м/сутки, что не превышает согласованный объем.

Величина водного налога рассчитывается по формуле:

Vв x Н x К,

где:

Vв – фактически добытый объем воды в пределах лимита, установленного в лицензии, куб. м/год;

Н – налоговая ставка, руб. за 1 тыс. куб. м забранной воды;

К – коэффициент.

Согласно НК РФ ст. 333.12 налоговая ставка при заборе воды из подземных водных объектов прочих рек Центрального экономического района составляет 654 руб./1 тыс. куб. м забранной воды[156].

Налоговые ставки, установленные в пункте 1 ст. 333.12 НК РФ с учетом положений пунктов 2, 4 и 5 данной статьи, применяются[157]:

- в 2015 году - с коэффициентом 1,15,
- в 2016 году - с коэффициентом 1,32,
- в 2017 году - с коэффициентом 1,52,
- в 2018 году - с коэффициентом 1,75,
- в 2019 году - с коэффициентом 2,01,
- в 2020 году - с коэффициентом 2,31,
- в 2021 году - с коэффициентом 2,66,
- в 2022 году - с коэффициентом 3,06,
- в 2023 году - с коэффициентом 3,52,
- в 2024 году - с коэффициентом 4,05,
- в 2025 году - с коэффициентом 4,65.

[156] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/

[157] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/

Начиная с 2026 года налоговые ставки применяются с коэффициентами, определенными в соответствии с настоящим пунктом для года, предшествующего году налогового периода, умноженными на коэффициент, учитывающий фактическое изменение (в среднем за год) потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации, определенный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, в соответствии с данными государственной статистической отчетности для второго по порядку года, предшествующего году налогового периода.

Таким образом, налоговые ставки, установленные в пункте 1 ст. 333.12 НК РФ с учетом положений пунктов 2, 4 и 5 данной статьи, применяются[158]:

- в 2026 году - с коэффициентом 5,09,
- в 2027 году - с коэффициентом 5,55,
- в 2028 году - с коэффициентом 5,85,
- в 2029 году - с коэффициентом 6,10,
- в 2030 году - с коэффициентом 6,34,
- в 2031 году - с коэффициентом 6,60.

Расчет величины водного налога приведен в таблице ниже.

[158] $К_{п\text{-}год} = К_{(п-1)\text{-}год} * ИПЦ_{(п-2)\text{-}год}$

Таблица 9.17. Расчет величины водного налога

Наименование	Датата договора	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период	Примечание
Начало периода	05.04.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	
Конец периода		29.06.2026	29.06.2027	29.06.2028	29.06.2029	29.06.2030	30.06.2031	
Согласованный объем добываемых подземных вод, куб. м/год		н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Согласно предоставленной лицензии на пользование недрами серия КРД №018789 ВЭ от 19.10.2023 г., выданной Министерством природных ресурсов Краснодарского края, заявленный водоотбор составляет н/д куб. м/сутки
Согласованный объем добываемых подземных вод, куб. м/год		н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Согласно предоставленной лицензии на пользование недрами серия КРД №018790 ВЭ от 19.10.2023 г., выданной Министерством природных ресурсов Краснодарского края, заявленный водоотбор составляет н/д куб. м/сутки
Фактический объем добываемых подземных вод, куб. м/год		17 155	17 155	17 202	17 155	17 155	17 202	По данным Договора водоснабжения №Д-050424-3 от 05.04.2024 г. максимальная нагрузка подачи воды составляет 47 куб. м/сутки
Налогая ставка на водный налог, руб./год		11 219	11 219	11 250	11 219	11 219	11 250	Согласно НК РФ ст. 333.12 налоговая ставка при заборе воды из подземных водных объектов прочих рек Северо-Кавказкого экономического района составляет 654 руб./1 тыс. куб. м забранной воды (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/)
Коэффициент		4,87	5,32	5,70	5,97	6,22	6,47	Налоговые ставки, установленные в пункте 1 настоящей статьи с учетом положений пунктов 2, 4 и 5 настоящей статьи, применяются в 2015 году с коэффициентом 1,15, в 2016 году - с коэффициентом 1,32, в 2017 году - с коэффициентом 1,52, в 2018 году - с коэффициентом 1,75, в 2019 году - с коэффициентом 2,01, в 2020 году - с коэффициентом 2,31, в 2021 году - с коэффициентом 2,66, в 2022 году - с коэффициентом 3,06, в 2023 году - с коэффициентом 3,52, в 2024 году - с коэффициентом 4,05, в 2025 году - с коэффициентом 4,65 (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/) Начиная с 2026 года налоговые ставки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, применяются с коэффициентами, определенными в соответствии с настоящим пунктом для года, предшествующего году налогового периода, умноженными на коэффициент, учитывающий фактическое изменение (в среднем за год) потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации, определенный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, в соответствии с данными государственной статистической отчетности для второго по порядку года, предшествующего году налогового периода.
Величина водного налога, руб./год		**54 633**	**59 654**	**64 096**	**67 026**	**69 775**	**72 765**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр

Расходы на управляющую компанию

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта и т.п.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

В соответствии с рыночной практикой стоимость услуг управляющей компании в коммерческой недвижимости, как правило, составляет 1,5-5% от арендной ставки (наиболее характерное значение).

В рамках настоящего Отчета Расходы на управляющую компанию приняты на уровне среднего значения – 3,25%[159] от действительного валового дохода.

Таблица 9.18. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Наиболее характерное значение	1,50%	5,00%	3,25%

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

9.6. Этап 5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в Таблица 9.20.

9.7. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем[160].

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива[161].

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$О_п = К_к + И,$$

где:

$К_к$ - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

И - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

[159] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

[160] Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

[161] "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого объекта представлено ниже.

9.7.1. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных с использованием нескольких источников, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 9.19. Расчет коэффициента капитализации на основании рыночных данных

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
NF Group Research	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025
Nikoliers	11,00%	12,50%	11,75%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
CORE.XP	11,25%	12,25%	11,75%	https://new.core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2025-/
IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
Commonwealth Partnership	10,50%	12,00%	11,25%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Справочник оценщика недвижимости - 2024 Специализированные высококлассные складские объекты, данные по городам России - мнение экспертов оценщиков	8,40%	15,10%	11,70%	Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.
Справочник оценщика недвижимости - 2024 Специализированные высококлассные складские объекты, данные по городам России - мнение экспертов-сотрудников банков	8,60%	14,30%	11,50%	
Statrielt.ru Складские помещения и здания	11,00%	13,00%	12,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2024 г.)	10,51%	15,13%	12,82%	https://abnconsult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025	12,50%	14,50%	13,50%	https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/04/%D0%94%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82_%D0%A1%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0_1Q2025.pdf
Среднее значение	**10,60%**	**13,40%**	**12,00%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Поскольку объект оценки относится к высококлассной складской недвижимости, Исполнителем было принято решение принять значение коэффициента капитализации на уровне минимально значения в размере **10,60%,** поскольку объект оценки относится к классу "А", по состоянию на дату оценки сдан в аренду, арендные ставки по договорам аренды соответствуют нижней границе рыночного договора (существует потенциал роста арендных ставок до среднерыночного уровня).

9.7.2. Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого объекта

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Краснодарского края и прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2043 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции приведен в Таблица 9.3.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (On) для складского комплекса, входящего в состав объекта оценки, составляет:

$$O_n = 10{,}60\% + 4{,}00\% = 14{,}60\%.$$

9.8. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости.

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{1}{(1+O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

$\mathbf{O_n}$ — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[162]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[163].

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **10,60%** на основании анализа рынка складской недвижимости[164].

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 1,0%[165] (принято на уровне среднего значения).

9.9. Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС (20%), составляет:

5 694 336 000 (Пять миллиардов шестьсот девяносто четыре миллиона триста тридцать шесть тысяч) руб.

[162] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

[163] МСО 2020. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

[164] См. этап 6 раздела 9 данного Отчета.

[165] http://tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhiloj-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/

Таблица 9.20. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1 30.06.2025 29.06.2026	Период 2 30.06.2026 29.06.2027	Период 3 30.06.2027 29.06.2028	Период 4 30.06.2028 29.06.2029	Период 5 30.06.2029 29.06.2030	Постпрогнозный период
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20
3	**Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, в том числе:**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**	**67 567,15**
3.1	Арендопригодная площадь вакантных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды, в том числе:	67 567,15	67 567,15	67 567,15	67 567,15	67 567,15	67 567,15
3.2.1	Арендопригодная площадь складских помещений (сухих), кв. м	61 422,95	61 422,95	61 422,95	61 422,95	61 422,95	61 422,95
3.2.2	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	4 104,70	4 104,70	4 104,70	4 104,70	4 104,70	4 104,70
3.2.3.	Арендопригодная площадь технических помещений, кв. м	2 039,50	2 039,50	2 039,50	2 039,50	2 039,50	2 039,50
4	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м складских помещений (сухих), по которым заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	7 796	8 388	8 923	9 478	10 064	10 689
7	Величина арендной ставки за 1 кв. м вакантных складских помещений (сухих), руб./кв. м/год без НДС	10 410	10 987	11 448	11 906	12 383	12 878
8	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, по которым заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	8 187	8 681	9 223	9 879	10 327	11 050
9	Величина арендной ставки за 1 кв. м вакантных офисных помещений, руб./кв. м/год без НДС	14 680	15 493	16 144	16 790	17 462	18 160
10	Величина арендной ставки за 1 кв. м технических помещений, по которым заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	9 778	10 462	11 146	11 896	12 605	13 448
11	Величина эксплуатационных расходов за 1 кв. м помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	2 141	2 298	2 429	2 578	2 719	2 877
12	Величина эксплуатационных расходов за 1 кв. м вакантных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	1 859	1 962	2 044	2 126	2 211	2 300
13	Темпы роста арендной ставки, %	8,88%	5,54%	4,20%	4,00%	4,00%	4,00%
14	**ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год, в том числе:**	**688 707 629**	**739 986 890**	**786 143 522**	**835 477 903**	**885 367 430**	**940 321 544**
15	ПВД от вакантных складских и технических помещений, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
16	ПВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	478 832 342	515 211 051	548 077 794	582 143 012	618 181 673	656 519 319
17	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	33 603 129	35 633 153	37 859 248	40 550 005	42 387 341	45 355 884
18	ПВД от технических помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	19 942 702	21 337 346	22 733 112	24 261 736	25 708 539	27 426 213
19	ПВД от компенсации эксплуатационных расходов для вакантных помещений, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-

№ п/п	Период Показатель	Период 1 30.06.2025 29.06.2026	Период 2 30.06.2026 29.06.2027	Период 3 30.06.2027 29.06.2028	Период 4 30.06.2028 29.06.2029	Период 5 30.06.2029 29.06.2030	Постпрогнозный период
20	ПВД от компенсации эксплуатационных расходов для помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	144 666 755	155 287 629	164 104 277	174 199 277	183 693 731	194 418 097
21	ПВД от парковки, руб./год без НДС	10 932 785	11 751 299	12 564 359	13 478 904	14 508 929	15 670 452
22	ПВД от использования земельного участка, руб./год без НДС	729 916	766 412	804 732	844 969	887 217	931 578
23	Уровень недозагрузки помещений, по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Уровень недозагрузки помещений, по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, %	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
25	Доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
26	**ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:**	**688 707 629**	**739 986 890**	**786 143 522**	**835 477 903**	**885 367 430**	**940 321 544**
27	ДВД от вакантных помещений без категории, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
28	ДВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	478 832 342	515 211 051	548 077 794	582 143 012	618 181 673	656 519 319
29	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	33 603 129	35 633 153	37 859 248	40 550 005	42 387 341	45 355 884
30	ДВД от технических помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	19 942 702	21 337 346	22 733 112	24 261 736	25 708 539	27 426 213
31	ДВД от компенсации эксплуатационных расходов для вакантных помещений, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
32	ДВД от компенсации эксплуатационных расходов для помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	144 666 755	155 287 629	164 104 277	174 199 277	183 693 731	194 418 097
33	ДВД от парковки, руб./год без НДС	10 932 785	11 751 299	12 564 359	13 478 904	14 508 929	15 670 452
34	ДВД от использования земельного участка, руб./год без НДС	729 916	766 412	804 732	844 969	887 217	931 578
35	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	4 626 067 000	4 471 864 767	4 317 662 533	4 163 460 300	4 009 258 067	3 855 055 833
36	Расчетна остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	4 471 864 767	4 317 662 533	4 163 460 300	4 009 258 067	3 855 055 833	3 700 853 600
37	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	4 548 965 883	4 394 763 650	4 240 561 417	4 086 359 183	3 932 156 950	3 777 954 717
38	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	8,88%	5,54%	4,20%	4,00%	4,00%	4,00%
39	Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./год	(50 784 963)	(53 075 920)	(54 911 215)	(56 730 864)	(58 623 298)	(60 591 430)
40	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами без учета НДС (20%), руб. в год	-	-	-	-	-	-
41	Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости)	(2 577 747)	(2 490 366)	(2 402 985)	(2 315 604)	(2 228 222)	(2 140 841)
42	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	(6 293 904)	(6 293 904)	(6 293 904)	(6 293 904)	(6 293 904)	(6 293 904)
43	Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	(100 077 249)	(96 684 800)	(93 292 351)	(89 899 902)	(86 507 453)	(83 115 004)
44	Земельный налог (НДС не облагается), руб./год	(1 179 046)	(1 179 046)	(1 179 046)	(1 179 046)	(1 179 046)	(1 179 046)
45	Водный налог (НДС не облагается), руб./год	(54 633)	(59 654)	(64 096)	(67 026)	(69 775)	(72 765)

№ п/п	Период Показатель	Период 1 30.06.2025 29.06.2026	Период 2 30.06.2026 29.06.2027	Период 3 30.06.2027 29.06.2028	Период 4 30.06.2028 29.06.2029	Период 5 30.06.2029 29.06.2030	Постпрогнозный период
46	Агентские вознаграждения (без учета НДС), руб./год	-	-	-	-	-	-
47	Расходы на управляющую компанию (без учета НДС), руб./год	(22 382 998)	(24 049 574)	(25 549 664)	(27 153 032)	(28 774 441)	(30 560 450)
48	Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год	(183 350 541)	(183 833 265)	(183 693 262)	(183 639 378)	(183 676 141)	(183 953 441)
49	**Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.**	**505 357 088**	**556 153 625**	**602 450 260**	**651 838 525**	**701 691 289**	**756 368 104**
50	Ставка дисконтирования, %						14,60%
51	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %						10,60%
52	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.						7 135 548 148
53	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %						1,50%
54	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						(107 033 222)
55	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						7 028 514 925
56	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8726	0,8726	0,8726	0,8726	0,8726	
57	Итоговый фактор текущей стоимости , в долях	0,9341	0,8151	0,7113	0,6207	0,5416	0,5059
58	Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	472 069 620	453 333 534	428 508 708	404 570 175	380 027 746	3 555 825 853
59	**Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб.**						**5 694 336 000**
59.1.	В том числе: стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки (без учета НДС), руб.						1 068 269 000
60	**Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с учетом НДС), руб.**						**6 741 434 000**
60.1.	В том числе: стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки (с учетом НДС), руб.						1 190 153 600

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на трех подходах к оценке (доходном, сравнительном и затратном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемых объектов с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

Сравнительный подход использовался только при расчете справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами №23:43:0109002:261, №23:43:0109002:303 и №23:43:0109002:1002 как условно свободного от строений и произведенных улучшений. Для расчета складского комплекса, состоящего из нежилых зданий с кадастровым номерами №23:43:0109002:261, №23:43:0109002:303 и №23:43:0109002:1002 сравнительный подход

использовался справочно. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода по земельным участкам принят равным **100%**.

Стоимость произведенных на оцениваемых участках работ (улучшений) – с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, определялась только в рамках затратного подхода. Так как в данном случае другие подходы не применялись, удельный вес затратного подхода принят равным **100%.**

Итоговая справедливая стоимость вспомогательных зданий и сооружений, а именно трансформаторной подстанции с кадастровым номером №23:43:0109002:450, котельная с кадастровым номером №23:43:0109002:454, КПП с кадастровым номером №23:43:0109002:460, насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:452, пожарно-насосная станция с кадастровым номером №23:43:0109002:453, очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов с кадастровым номером №23:43:0109002:482, скважина №130 с кадастровым номером №23:43:0109002:458, пожарный резервуар №2 с кадастровым номером №23:43:0109002:459, пожарный резервуар №1 с кадастровым номером №23:43:0109002:472, скважина №139 с кадастровым номером №23:43:0109002:483, скважина №138 с кадастровым номером №23:43:0109002:514, скважина №131 с кадастровым номером №23:43:0109002:515 рассчитывалась с использованием одного подхода: затратного. Применение сравнительного подхода не представляется возможным ввиду отсутствия в продаже сопоставимых по функциональному назначению объектов-аналогов. Доходный подход при расчете справедливой стоимости вспомогательных зданий и сооружений не используется в связи с тем, что рынок аренды объектов аналогичной полезности в Краснодарском крае отсутствует, соответственно, нет возможности достоверно определить ставку аренды на объекты недвижимости специального назначения, что в конечном итоге может привести к существенному искажению рыночной стоимости. Так как в данном случае сравнительный и доходный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода по вспомогательным зданиям принят равным **100%**.

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения итоговой стоимости объекта оценки приведена в табл. ниже.

Таблица 10.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	0	Не соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		5		5	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**50%**		**50%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- для складского комплекса (объект оценки):
  - стоимость, определенная доходным подходом, — **50%;**
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — 5**0%;**
- для вспомогательных зданий и сооружений:
  - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%;**
- для земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, входящего в состав объекта оценки:
  - стоимость земельных участков, определенная сравнительным подходом как условно свободного от улучшений, — **100%;**
  - стоимость, выполненных работ (улучшений) – с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, определенная в рамках затратного подхода, – **100%.**

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	0,0	-
2	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	4 282 239 000	0,5	2 141 119 500
3	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	5 694 336 000	0,5	2 847 168 000
4	**Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС**			**4 988 288 000**
4.1.	справедливая стоимость земельного участка	1 068 269 000	1,0	1 068 269 000
4.2.	стоимость улучшений (складские здания)			3 847 342 000
4.3.	стоимость объектов специального назначения			72 677 000
5	**Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС**			**5 894 176 400**
5.1.	справедливая стоимость земельного участка			1 190 153 600
5.2.	стоимость улучшений (складские здания)			4 616 810 400
5.3.	стоимость объектов специального назначения			87 212 400

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – земельных участков без учета выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина стоимости объекта оценки, руб., (НДС не облагаются)
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	458 846 000	1,0	458 846 000
2	**Справедливая стоимость части объекта оценки**			**458 846 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – выполненных работ (улучшений) по благоустройству участка, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина стоимости объекта оценки, без НДС, руб.
1	Стоимость выполненных работ – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству,	609 423 000	1,0	609 423 000

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина стоимости объекта оценки, без НДС, руб.
	озеленению и наружному освещению территории, в рамках реализации Инвестиционного договора №20/1 от 28.05.2018 г. (перечень и объемы выполненных работ приведен в табл. 3.3 — 3.8 Отчета) в рамках затратного подхода			
2	**Справедливая стоимость части объекта оценки**			**609 423 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – вспомогательных зданий и сооружений, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	72 677 000	1,0	72 677 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Не применялся	0,0	0
3	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся	0,0	0
4	**Справедливая стоимость объекта оценки без НДС**			**72 677 000**
5	**Справедливая стоимость объекта оценки с НДС**			**87 212 400**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате согласования полученных результатов справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

4 988 288 000 (Четыре миллиарда девятьсот восемьдесят восемь миллионов двести восемьдесят восемь тысяч) руб. без учета НДС (20%)[166],

или

5 894 176 400 (Пять миллиардов восемьсот девяносто четыре миллиона сто семьдесят шесть тысяч четыреста) руб. с учетом НДС (20%).

[166] Нежилые помещения без НДС (20%), права общей долевой собственности на земельные участки НДС не облагаются

Таблица 10.6. Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки[167]

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), право собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения с НДС (20%), право собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
1	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 1 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058497 от 14.05.2025 г.	646 280 000	711 712 600
2	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: коммунальное обслуживание, общей площадью 998 +/- 11 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 2 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072537 от 14.05.2025 г.	45 229 000	53 571 000
3	Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067201 от 14.05.2025 г.	94 372 000	106 127 400
4	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 597 +/- 9 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105072570 от 14.05.2025 г.	11 094 000	12 891 800
5	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень	167 442 000	189 460 200

[167] В соответствии с информационным письмом от Застройщика от 26.09.2022 г. на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0109002:675 и 23:43:0109002:676 расположены сооружения, не поставленные на кадастровый учет. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:675 расположена ливневая канализация, обеспечивающая сброс ливневых вод с территории земельного участка в инженерную систему ливневой канализации складского комплекса с последующей транспортировкой в очистные сооружения. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0109002:676 расположены канализационные и ливневые очистные сооружения. Указанные сооружения, также как и очистные сооружения с кадастровым номером №23:43:0109002:455, включены в единую систему очистки сточных вод СК "Октябрьский", с целью последующего их сброса в мелиоративный канал и являются неотъемлемой часть недвижимого имущества составляющего СК "Октябрьский", обеспечивающие его бесперебойную работу, отвечающие всем требованиям к недвижимому имуществу, но не поставленные на кадастровый учет по состоянию на дату оценки. Справедливая стоимость указанных сооружений включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого складского комплекса. В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных сооружений входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), право собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения с НДС (20%), право собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
	работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 5 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105058528 от 14.05.2025 г.		
6	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 6 Приложения 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105067117 от 14.05.2025 г.	103 852 000	116 390 600
7	Здание, назначение: нежилое, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 30 001,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:261. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719723 от 15.05.2025 г.	1 638 977 000	1 966 772 400
8	Здание (Склад №2), назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 30 629,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:303. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105719849 от 15.05.2025 г.	1 673 295 000	2 007 954 000
9	Здание, назначение: нежилое, наименование: Складской комплекс. Склад № 3 с КПП, общей площадью 9 794,5 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1. Кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103598127 от 12.05.2025 г.	535 070 000	642 084 000
10	Нежилое здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651469 от 12.05.2025 г.	774 000	928 800
11	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г. Кадастровый номер: 23:43:0109002:454. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609413 от 12.05.2025 г.	581 000	697 200
12	Нежилое здание (КПП), назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:460. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103597946 от 12.05.2025 г.	1 348 000	1 617 600
13	Нежилое здание (насосная), назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103609456 от 12.05.2025 г.	1 539 000	1 846 800
14	Нежилое здание (пожарная насосная), назначение: нежилое, общей площадью 30,4 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626434 от 12.05.2025 г.	2 086 000	2 503 200
15	Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:455. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103626651 от 12.05.2025 г.	577 000	692 400

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения без НДС (20%), право собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и сооружения с НДС (20%), право собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
16	Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:482. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103631321 от 12.05.2025 г.	51 082 000	61 298 400
17	Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103651412 от 12.05.2025 г.	1 326 000	1 591 200
18	Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459. Выписка №КУВИ-001/2025-103658394 от 12.05.2025 г.	5 366 000	6 439 200
19	Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472. Выписка №КУВИ-001/2025-103631671 от 12.05.2025 г.	5 366 000	6 439 200
20	Сооружение, наименование скважина №139, глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-103658386 от 12.05.2025 г.	653 000	783 600
21	Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), глубина 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514. Выписка №КУВИ-001/2025-103638067 от 12.05.2025 г.	653 000	783 600
22	Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:515. Выписка №КУВИ-001/2025-103638008 от 12.05.2025 г.	1 326 000	1 591 200
	ИТОГО	**4 988 288 000**	**5 894 176 400**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №I-VI, утвержденные приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 N 217н.
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер
Департамент финансового консультирования и оценки,
АО "НЭО Центр" — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН на здания и сооружения, земельные участки (перечень выписок из ЕГРН приведен в табл. 3.1 и 3.2);
- копии технических паспортов на оцениваемые здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки;
- реестр арендаторов по состоянию на дату;
- копии долгосрочных и краткосрочных договоров аренды;
- копия лицензии на пользование недрами КРД №80893 ВЭ от 6 июля 2018 года;
- копия лицензии на пользование недрами КРД №80894 ВЭ от 6 июля 2018 года;
- копия договора на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 18.04.2024 г.;
- копия договора оказания охранных услуг от 26.10.2022 г., а также Дополнительное соглашение №1 от 19.04.2023 г. и Дополнительное соглашение №2 от 23.08.2023 г.;
- копия договора энергоснабжения №23110605427 от 31.03.2023 г.;
- копия договора оказания услуг по отводу воды №Э-301222-1 от 30.12.2022 г.;
- копия договора поставки теплоносителя №Д-050424-4 от 05.04.2024 г.;
- копия договора водоснабжения №Д-050424-3 от 05.04.2024 г.
- копии локальных и сводного сметного расчета стоимости строительства №ССРСС на работы (улучшения), выполненные на земельном участке 23:43:0109002:997, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:231;
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

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

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г. №611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.moex.com;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.cian.ru;
- www.beboss.ru;
- www.kf.expert.ru;
- www.nikoliers.ru;
- www.cmwp.ru;
- www.rentnow.ru;
- www.cre.ru;
- www.ricci.ru;
- www.cwrussia.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок.,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «16» декабря 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50024/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
АССОЦИАЦИЯ
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ «СМАО»

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 июня 2025 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка , д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770- 006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ А.Ф. Матвеева

Генеральный директор _____ А. П. Акулин

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2024 г. №2000/2

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 17 от 08.10.2021 г.
№20 от 03.10.2024 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС» В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1 « 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

г. г.Москва, Россия «17» декабря 2024 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50023/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50023/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Соломенникова Татьяна Алексеевна
Россия, Московская область, г Фрязино, пр-кт Мира, д. 18а, кв. 21
ИНН: 773461042724

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 61551
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные**

Оценщика);

3) **За последние два года Оценщик подписал 194 (Сто девяносто четыре) отчета:**
   - 152 отчета об оценке "Недвижимость";
   - 32 отчета об оценке "Земельный участок";
   - 10 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2024 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;**
8) **За 2018 – 2024 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 37 (тридцать семь) положительных экспертных заключений.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.05.2025

Дата составления выписки 16.05.2025

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[168].

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[169].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[170].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[171].

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

[168] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[169] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[170] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[171] п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[172].

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[173], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[174]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[175].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[176].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом[177].

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[178].

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[179].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[180] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[181]

[172] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[173] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[174] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[175] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[176] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[177] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[178] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[179] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[180] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[181] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[182].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[183].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[184].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[185].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[186].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[187].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[188].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[189]

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей[190].

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное

[182] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[183] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[184] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[185] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[186] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[187] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[188] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[189] п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[190] Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.

использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация[191] представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

[191] Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[192].

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

[192] IFRS 1, п. 3.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[193].

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[194].

Основные средства[195] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[196].

Балансовая стоимость[197] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[198] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[199].

[193] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[194] IAS 38, п. 8.

[195] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[196] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[197] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[198] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[199] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество[200] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[201].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[202].

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[203].

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[204].

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[205].

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка[206].

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью[207].

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать

[200] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[201] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[202] IAS 1, п. 7.

[203] П. 10.1 МСО 2020

[204] П. 30.1 МСО 2020

[205] П. 50.1 МСО 2020

[206] П. 50.2 МСО 2020

[207] П. 50.3 МСО 2020

обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[208].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив209.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[210].

[208] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[209] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

[210] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[211].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[212]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[213]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

[211] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[212] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[213] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[214]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[215]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда,

[214] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[215] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[216].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[217].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[218].

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[219] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях

[216] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[217] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[218] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[219] Фонд МСФО.

конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[220].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[221].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[222].

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:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[223].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[224].

[220] Фонд МСФО.

[221] IFRS 13, п. 2.

[222] IFRS 13, п. 3.

[223] IFRS 13, п. 11.

[224] IFRS 13, п. 15.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[225].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[226].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[227].

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[228]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[229].

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

[225] IFRS 13, п. 16.

[226] IFRS 13, п. 27.

[227] IFRS 13, п. 32.

[228] IFRS 13, п. 38.

[229] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[230]

- 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. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[231].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[232].

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки. Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

[230] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[231] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

[232] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). 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).

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.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, 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 предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, 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 предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[233] определения стоимости земли.

[233] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта 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[234].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[235].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[236]:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

[234] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[235] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[236] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- 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.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.}},$$

где:

$С_{ЗП}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[237]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

[237] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[238]:

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий[239].

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[240].

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов[241].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[242]:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[243].

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

[238] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[239] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[240] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[241] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[242] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[243] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

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

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$\mathbf{ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V},$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$\mathbf{С_{ср.ед.}}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;

- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[244] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

[244] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр}$% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[245]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

$С_б$ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **$С_б$**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[246].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[247]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

[245]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

[246] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[247] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[248].

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

[248] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

K_i — доля стоимости нового строительства **($С_{стр}$)** в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости **(R)** рассчитывается по формуле:

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала **$R_{зс}$** необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение

непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств **$R_{зс}$** определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала **($R_{сс}$)** производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[249]. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[250].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[251].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[252]:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;

[249] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[250] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[251] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[252] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

– низкое значение — 1%;
– значение ниже среднего — 2%;
– среднее значение — 3%;
– значение выше среднего — 4%;
– высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например, фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[253]:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

[253] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{физ.}$ — физический износ;

$И_{функ.устар.}$ — функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[254]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа[255]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

[254] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

[255] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\mathbf{И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,}$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[256].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[257].

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель 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);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[256] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

[257] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	60	81
Здания	КС-2	80	55	73
Здания	КС-3	65	50	58
Здания	КС-4	65	45	55
Здания	КС-5	-	40	40
Здания	КС-6	-	35	35
Здания	КС-7	20	30	23
Здания	КС-11	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[258]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[259]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[260].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[261]:

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

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[262].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[263]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

[258] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

[259] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

[260] Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

[261] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

[262] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

[263] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[264]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[265]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[264] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

[265] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[266].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[267]:

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[268]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

[266] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[267] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[268] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- 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:
  - 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);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, 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);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[269]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[270].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

[269] Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

[270] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[271].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\%}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

[271] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога; $С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях. Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[272].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[273]:

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[274].

Основные этапы доходного подхода[275]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
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.

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.

При выборе прогнозного периода учитываются[276]:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

[272] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[273] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[274] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[275] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[276] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[277]:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода[278].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[279]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[280].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;

[277] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[278] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[279] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[280] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно[281].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[282]:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

[281] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

[282] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[283]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[284]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ **—** прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

[283] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[284] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[285]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[286].

Операционные расходы делятся[287]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[288].

[285] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[286] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[287] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[288] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[289]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

[289] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или

стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[290]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной

[290] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[291].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[292].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

[291] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[292] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[293].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться[294] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$\mathbf{SFF= \frac{i}{(1+i)^n -1}},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв}},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта; **Дкэ** — доля короткоживущих элементов; **Дкв** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$\mathbf{FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта; **Кув** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения $\mathbf{К_{ув}}$ основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства

[293] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[294] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

"Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[295], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

[295] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$К = O_n + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;

- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[296]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

[296] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости; **R** — ставка дисконта; **n** — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0{,}5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[297]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

[297] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки[298].

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.".[299].

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[300].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[301].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[302].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые

[298] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

[299] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

[300] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

[301] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

[302] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[303]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;

[303] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

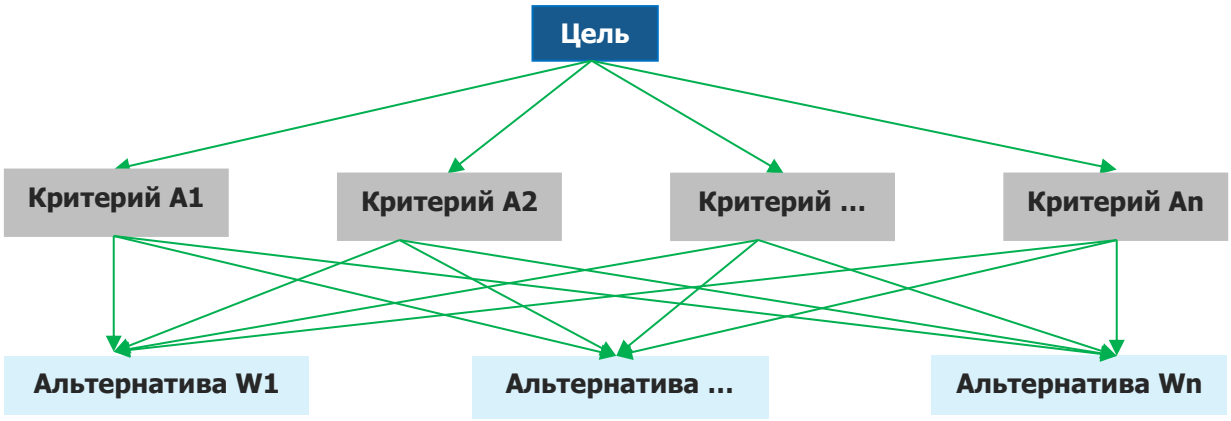
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = b, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/b.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт. 1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт. 2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

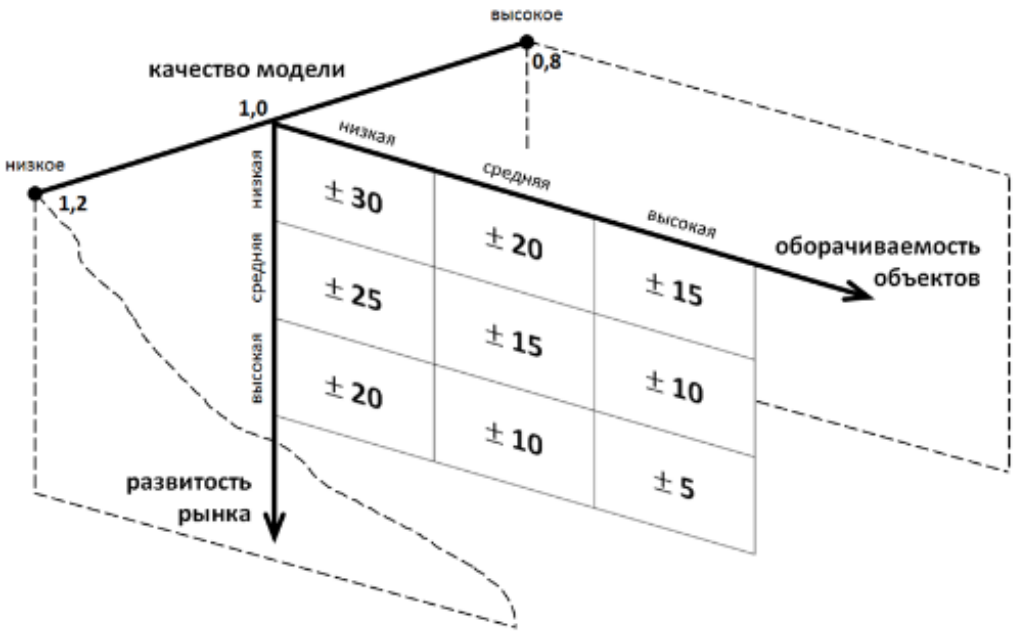
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[304] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[305]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[304] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[305] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

С – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода

Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м. Этажность, в том числе подземная: 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0109002:450. Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruП3.19.000.0072, стр. 1160

1160

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ	Этажность: 1, Высота, м: 7.75	КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Бетонные / цементные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	*100		Econom	РУБ. на 10 м3	96 675
ruП3.19.000.0073	*200		Econom	РУБ. на 10 м3	86 100
ruП3.19.000.0074	*300		Econom	РУБ. на 10 м3	79 056
ruП3.19.000.0075	*500		Econom	РУБ. на 10 м3	70 493
ruП3.19.000.0076	*до 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	48 340
ruП3.19.000.0077	*от 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	45 318

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	19335,2	15467,1	10634,9	966,4	9668,5	5800,8		18368,7	6767,2	1932,8	6767,2		386,6	290,8	241,1	47,9		96675,0
	20,00%	*16,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*10,00%*	*6,00%*		*19,00%*	*7,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,40%*	*0,30%*	*0,25%*	*0,05%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0073	17220,8	12914,6	7749,6	860,8	9471,3	5165,0		18942,9	4304,1	1721,8	6027,9		689,5	516,0	430,3	85,5		86100,0
	20,00%	*15,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*11,00%*	*6,00%*		*22,00%*	*5,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,80%*	*0,60%*	*0,50%*	*0,10%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0074	15021,8	10276,3	7115,9	791,0	11858,4	5533,6		11067,4	6324,7	1580,1	6324,7		1265,3	948,4	791,0	157,5		79056,0
	19,00%	*13,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*15,00%*	*7,00%*		*14,00%*	*8,00%*	*2,00%*	*8,00%*		*1,60%*	*1,20%*	*1,00%*	*0,20%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0075	12690,2	10573,2	7050,1	705,2	7753,5	5639,2		7753,5	4933,8	1410,7	8459,0		1410,7	1058,0	880,7	175,2		70493,0
	18,00%	*15,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*11,00%*	*8,00%*		*11,00%*	*7,00%*	*2,00%*	*12,00%*		*2,00%*	*1,50%*	*1,25%*	*0,25%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0076	8702,4	7733,6	5316,4	484,1	3867,7	4350,1		3867,7	2416,9	484,1	7251,3		1546,2	1159,8	966,4	193,2		48340,0
	18,00%	*16,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*8,00%*	*9,00%*		*8,00%*	*5,00%*	*1,00%*	*15,00%*		*3,20%*	*2,40%*	*2,00%*	*0,40%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0077	8158,9	7251,3	4531,4	452,3	5438,1	4079,0		2265,7	2265,7	452,3	5890,3		1813,3	1359,1	1133,7	227,1		45318,0
	18,00%	*16,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*12,00%*	*9,00%*		*5,00%*	*5,00%*	*1,00%*	*13,00%*		*4,00%*	*3,00%*	*2,50%*	*0,50%*		*100,00%*

Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. Этажность: 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0109002:454. Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruБ3.02.006.0001, стр. 76

КОТЕЛЬНЫЕ

КОТЕЛЬНАЯ	Этажность: 1	КС-1

ОПИСАНИЕ:
Топливо - уголь

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные / металлоконструкции

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.02.006.0001	*до 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	54 264
ruБ3.02.006.0002	*до 3000		Econom	РУБ. на 10 м3	40 698
ruБ3.02.006.0003	*до 5000		Econom	РУБ. на 10 м3	40 041
ruБ3.02.006.0004	*до 10000		Econom	РУБ. на 10 м3	28 007
ruБ3.02.006.0005	*до 30000		Econom	РУБ. на 10 м3	26 475

Доля стен в СМР

КОТЕЛЬНЫЕ

КОТЕЛЬНЫЕ ДЕПО ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ НУЖД ЭКИПИРОВОЧНЫХ УСТРОЙСТВ СНАБЖЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТАМИ ЛОКОМОТИВОВ (с мастерскими)		КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.04.021.0001			Econom	РУБ. на 1 м3	7 995

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН-НИЕ, ПЕРЕ-ГОРОДКИ, САНТЕХКА-БИНЫ	ПЕРЕ-КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ-ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК-ЦИИ	ОСО-БОСТРОИ-ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИ-ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО-НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ-ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА-ЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕ-НИЕ И ОСВЕЩЕ-НИЕ	СЛАБО-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДО-ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.04.021.0001	879,08		2800,08	79,58	958,67	560,75		799,52	481,14	159,18	159,18	401,56	238,76	238,76	198,96	39,78		7995,00
	11,00%		*35,02%*	*1,00%*	*11,99%*	*7,01%*		*10,00%*	*6,02%*	*1,99%*	*1,99%*	*5,02%*	*2,99%*	*2,99%*	*2,49%*	*0,50%*		*100,00%*

магистральных сетей и транспс

Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Этажность, в том числе подземная: 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0109002:460. Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruM4.01.007.0001, стр. 309

МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2020

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

КОНТРОЛЬНО - ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ

КОНТРОЛЬНО - ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ (ПРОХОДНАЯ / КПП)	Этажность: 1	КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсолитовые / кирпичные	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.01.007.0001	*до 500		Econom	РУБ. на 1 м3	12 134
ruM4.01.007.0002	*от 500		Econom	РУБ. на 1 м3	8 469

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН-НИЕ, ПЕРЕ-ГОРОДКИ, САНТЕХКА-БИНЫ	ПЕРЕ-КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ-ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК-ЦИИ	ОСО-БОСТРОИ-ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИ-ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО-НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ-ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА-ЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕ-НИЕ И ОСВЕЩЕ-НИЕ	СЛАБО-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДО-ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.01.007.0001	1081,7	817,6	1128,7	97,7	1439,8	962,3		3241,9	719,9	238,8	962,3		455,8	397,9	455,8	133,8		12134,0
	8,91%	*6,74%*	*9,30%*	*0,80%*	*11,87%*	*7,93%*		*26,72%*	*5,93%*	*1,97%*	*7,93%*		*3,76%*	*3,28%*	*3,76%*	*1,10%*		*100,00%*
ruM4.01.007.0002	846,53	542,63	745,24	68,73	1099,76	763,32		2116,44	506,47	170,03	763,32		296,63	253,24	213,45	83,21		8469,00
	10,00%	*6,41%*	*8,80%*	*0,81%*	*12,99%*	*9,01%*		*24,99%*	*5,98%*	*2,01%*	*9,01%*		*3,50%*	*2,99%*	*2,52%*	*0,98%*		*100,00%*

309

Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 20,1 кв. м. Расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452. Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 30,4 кв. м. Расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453. Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruM3.05.002.0001, стр. 173

НАСОСНЫЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ 173

НАСОСНЫЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ без каркаса и фонаря	КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Крыльца и отмостка, металлическая площадка с лестницами
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПРОЕМЫ - Деревянные
ПОЛЫ - Керамическая плитка / цементные
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Внутренние санитарно - технические устройства / учитывая стоимость электроосвещения

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.05.002.0001	*160			РУБ. на 1 м3	15 036
ruM3.05.002.0002	*200			РУБ. на 1 м3	12 724
ruM3.05.002.0003	*500			РУБ. на 1 м3	12 044
ruM3.05.002.0004	*800			РУБ. на 1 м3	10 267
ruM3.05.002.0005	*			РУБ. на 1 м3	9 058
ruM3.05.002.0006	*1500			РУБ. на 1 м3	8 239
ruM3.05.002.0007	*2000			РУБ. на 1 м3	8 044

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.05.002.0001	2856,8		4210,0			1353,2		601,4	300,7	451,1	300,7						4962,1	15036,0
	19,00%		*28,00%*			*9,00%*		*4,00%*	*2,00%*	*3,00%*	*2,00%*						*33,00%*	*100,00%*
ruM3.05.002.0002	2163,0		3690,5			1272,3		508,9	381,7	508,9	636,2						3562,5	12724,0
	17,00%		*29,00%*			*10,00%*		*4,00%*	*3,00%*	*4,00%*	*5,00%*						*28,00%*	*100,00%*
ruM3.05.002.0003	1565,7		3974,5			1324,8		843,1	361,3	602,2	240,9						3131,4	12044,0
	13,00%		*33,00%*			*11,00%*		*7,00%*	*3,00%*	*5,00%*	*2,00%*						*26,00%*	*100,00%*
ruM3.05.002.0004	1540,0		2566,6			1540,0		308,0	410,7	513,3	308,0						3080,6	10267,0
	15,00%		*25,00%*			*15,00%*		*3,00%*	*4,00%*	*5,00%*	*3,00%*						*30,00%*	*100,00%*
ruM3.05.002.0005	1449,13		2355,78			1449,13		543,42	362,28	271,72	362,28						2264,26	9058,00
	16,00%		*26,01%*			*16,00%*		*6,00%*	*4,00%*	*3,00%*	*4,00%*						*25,00%*	*100,00%*
ruM3.05.002.0006	1647,62		2059,52			1400,47		329,52	247,14	164,77	247,14						2142,82	8239,00
	20,00%		*25,00%*			*17,00%*		*4,00%*	*3,00%*	*2,00%*	*3,00%*						*26,01%*	*100,00%*
ruM3.05.002.0007	1274,16		2469,54			1274,16		398,17	238,91	318,54	238,91						1831,61	8044,00
	15,84%		*30,70%*			*15,84%*		*4,95%*	*2,97%*	*3,96%*	*2,97%*						*22,77%*	*100,00%*

Сооружения магистральных сетей и транспорта

Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0109002:455. Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruH7.01.010.0177, стр. 97

СТАНЦИИ ОЧИСТКИ СТОЧНЫХ ВОД. Отстойники с расчетным расходом сточных вод	КС-13

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruH7.01.010.0176 До 10 м3 в сутки			Econom	РУБ. на 1 отстойник	475 345
ruH7.01.010.0177 До 20 м3 в сутки			Econom	РУБ. на 1 отстойник	657 094
ruH7.01.010.0178 До 30 м3 в сутки			Econom	РУБ. на 1 отстойник	908 747

97

Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0109002:482. Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruИ3.07.050.0363, стр. 196

196

СЕТИ ВОДОПРОВОДА ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ						КС-8а
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Для городов с плотностью населения от 2000 до 4800 чел./км2						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.050.0361	Диаметром, мм: до 100				РУБ. на 1 м	19 927
ruИ3.07.050.0362	Диаметром, мм: 101 - 150				РУБ. на 1 м	25 223
ruИ3.07.050.0363	Диаметром, мм: 151 - 200				РУБ. на 1 м	30 518
ruИ3.07.050.0364	Диаметром, мм: 201 - 250				РУБ. на 1 м	35 814
ruИ3.07.050.0365	Диаметром, мм: 251 - 300				РУБ. на 1 м	41 109
ruИ3.07.050.0366	Диаметром, мм: 301 - 350				РУБ. на 1 м	46 405
ruИ3.07.050.0367	Диаметром, мм: 351 - 400				РУБ. на 1 м	51 700
ruИ3.07.050.0368	Диаметром, мм: 401 - 450				РУБ. на 1 м	56 996
ruИ3.07.050.0369	Диаметром, мм: 451 - 500				РУБ. на 1 м	62 291
ruИ3.07.050.0370	Диаметром, мм: 501 - 600				РУБ. на 1 м	72 882
ruИ3.07.050.0371	Диаметром, мм: 601 - 700				РУБ. на 1 м	78 178
ruИ3.07.050.0372	Диаметром, мм: 701 - 800				РУБ. на 1 м	83 473
ruИ3.07.050.0373	Диаметром, мм: 801 - 900				РУБ. на 1 м	86 121
ruИ3.07.050.0374	Диаметром, мм: 901 - 1000				РУБ. на 1 м	88 769
ruИ3.07.050.0375	Диаметром, мм: 1001 - 1100				РУБ. на 1 м	91 417
ruИ3.07.050.0376	Диаметром, мм: 1101 - 1200				РУБ. на 1 м	94 064
ruИ3.07.050.0377	Диаметром, мм: 1201 - 1300				РУБ. на 1 м	96 712
ruИ3.07.050.0378	Диаметром, мм: 1301 - 1400				РУБ. на 1 м	99 360
ruИ3.07.050.0379	Диаметром, мм: 1401 - 1500				РУБ. на 1 м	102 008
ruИ3.07.050.0380	Диаметром, мм: 1501 - 1600				РУБ. на 1 м	104 655
ruИ3.07.050.0381	Диаметром, мм: 1601 - 1700				РУБ. на 1 м	107 303
ruИ3.07.050.0382	Диаметром, мм: 1701 - 1800				РУБ. на 1 м	109 951
ruИ3.07.050.0383	Диаметром, мм: 1801 - 1900				РУБ. на 1 м	112 599
ruИ3.07.050.0384	Диаметром, мм: 1901 - 2000				РУБ. на 1 м	115 246

Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458. Выписка от 22.08.2022 г.

Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:515. Выписка от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruИ3.07.045.0009, стр. 217

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ						КС-12
ОПИСАНИЕ: Глубина до 200 м		**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:** - В грунтах 1 - 4 групп при удельном весе грунта скальных пород 4 группы до - 3.00 %				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.045.0009	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	23 164
ruИ3.07.045.0010	Диаметр труб (начальный / конечный) 500 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	27 972
ruИ3.07.045.0011	Диаметр труб (начальный / конечный) 600 / 300 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	34 965

Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459. Выписка от 22.08.2022 г.

Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472. Выписка от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruM3.04.065.0002, стр. 148

РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ВОДЫ ДЛЯ ПОЖАРНЫХ ЦЕЛЕЙ

РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ВОДЫ ДЛЯ ПОЖАРНЫХ ЦЕЛЕЙ							КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruM3.04.065.0001	Емкостью до 200 м3 - Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 94.00 % / трубопроводы - 6.00 %	*200			РУБ. на 1 м3 емкости	15 062	
ruM3.04.065.0002	Емкостью до 1000 м3 - Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 97.00 % / трубопроводы - 3.00 %	*1000			РУБ. на 1 м3 емкости	11 089	

Сооружение, наименование скважина №139, площадь 75 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483. Выписка от 22.08.2022 г.

Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), протяженностью 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514. Выписка от 22.08.2022 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruИ3.07.045.0003, стр. 217

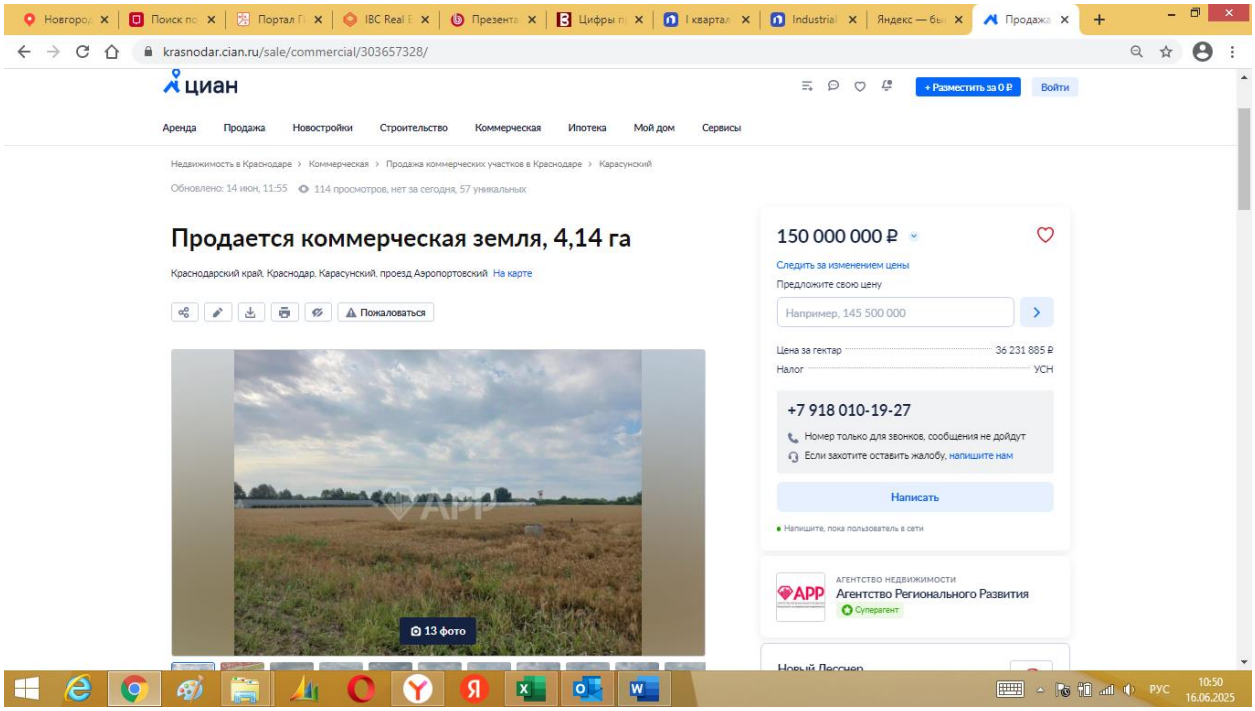
СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ

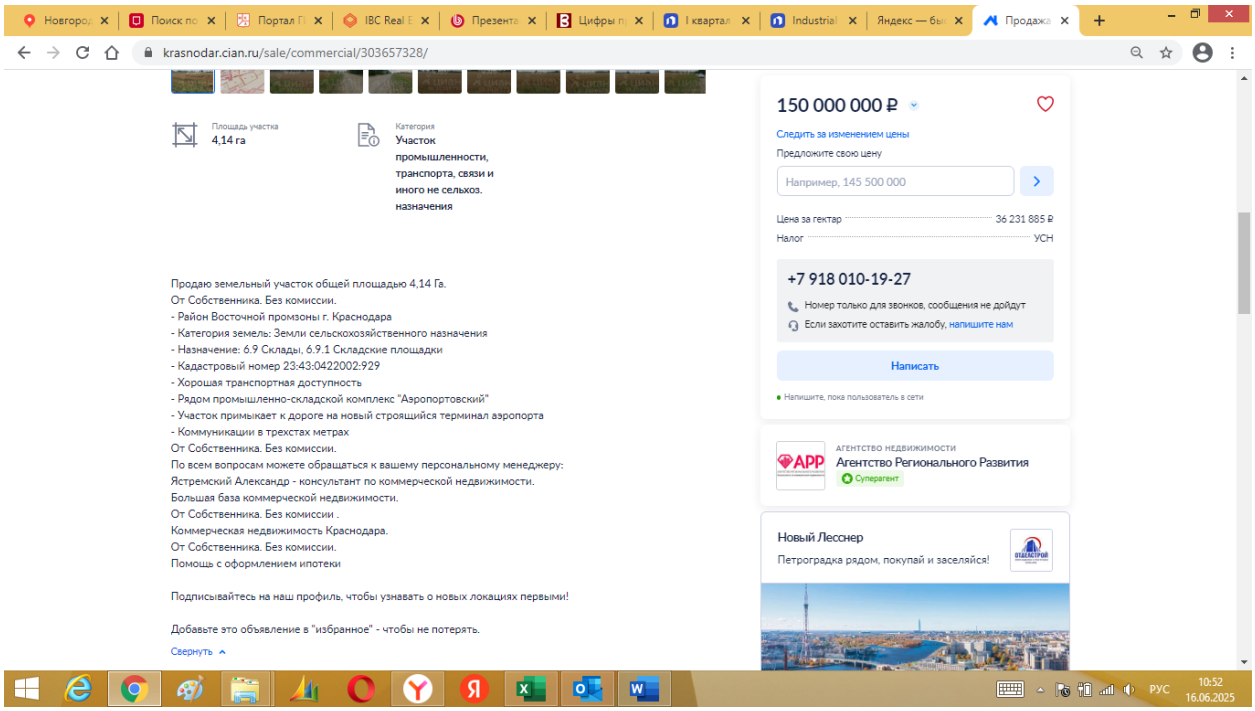
СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ						КС-12
ОПИСАНИЕ: Глубина до 100 м		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - В грунтах 1 - 3 групп при удельном весе грунта 3 группы до - 5.00 %				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.045.0001	Диаметр труб (начальный / конечный) 250 / 150 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	20 324
ruИ3.07.045.0002	Диаметр труб (начальный / конечный) 300 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	22 203
ruИ3.07.045.0003	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	24 039
ruИ3.07.045.0004	Диаметр труб (начальный / конечный) 500 / 300 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	28 846

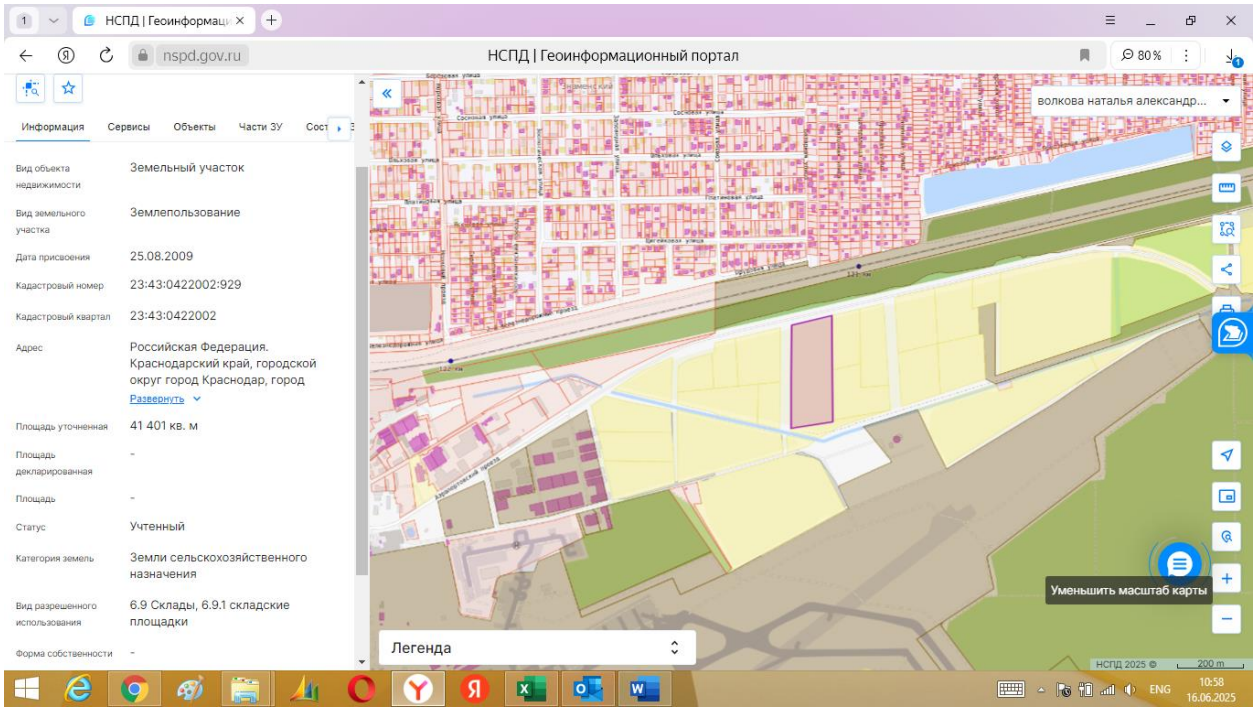
Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельного массива (кад. № 23:43:0109002:997, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009) в рамках сравнительного подхода

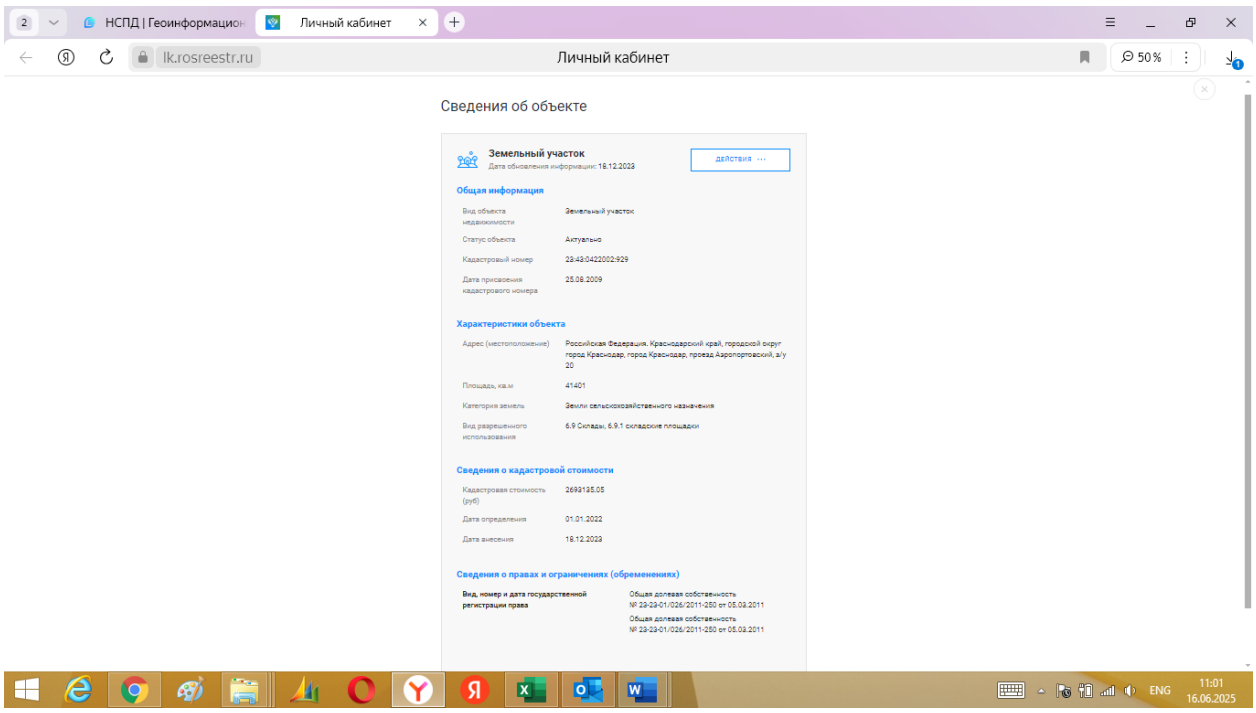
Аналог №1

Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/303657328/, т. +7 (918) 010-19-27



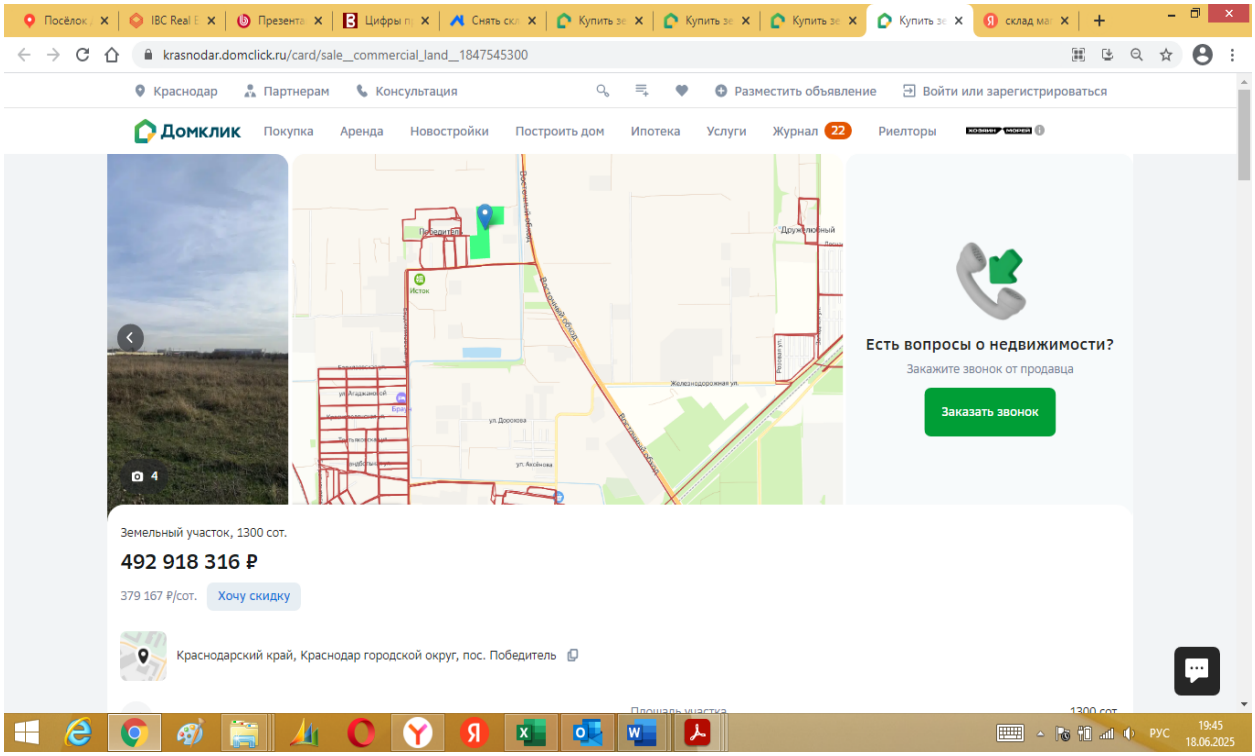


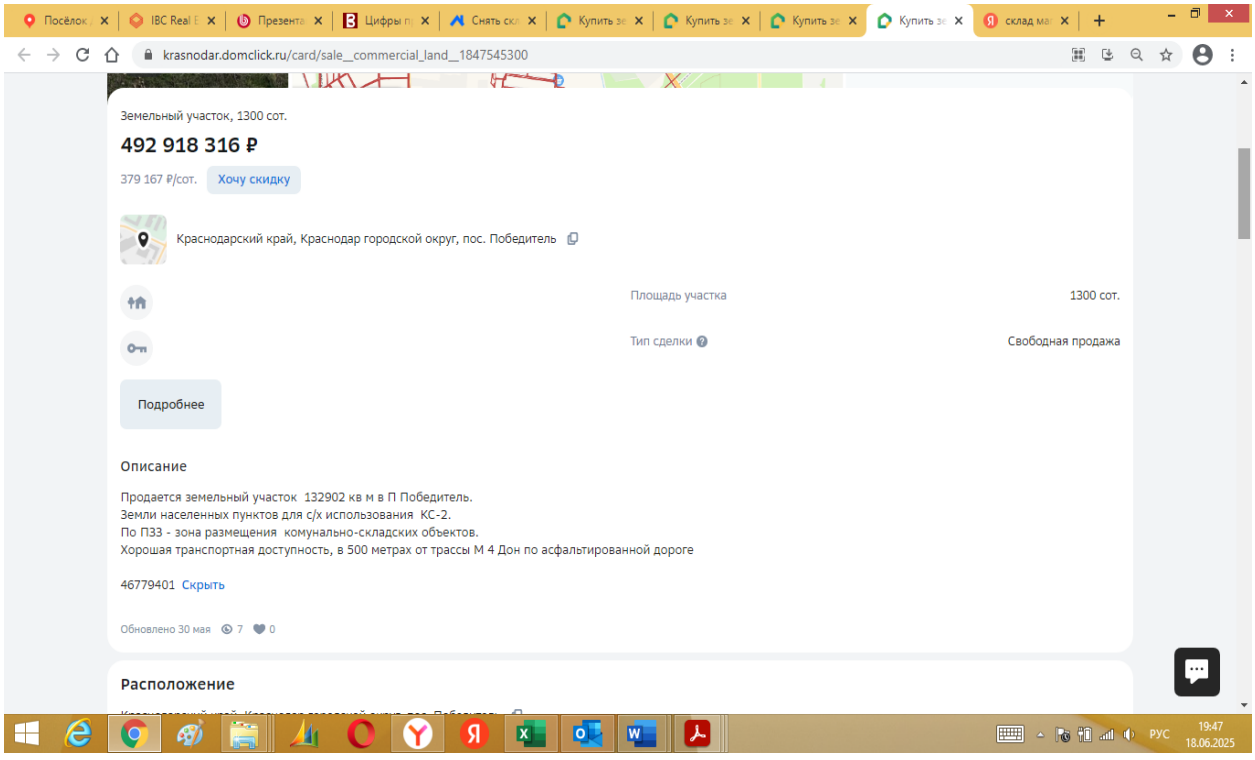

НСПД | Геоинформацио
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80%
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
25.08.2009
Кадастровый номер
23:43:0422002:929
Кадастровый квартал
23:43:0422002
Адрес
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город
Развернуть
Площадь уточненная
41 401 кв. м
Площадь декларированная
Площадь
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования
6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки
Форма собственности
волкова наталья александр...
Легенда
Уменьшить масштаб карты
НСПД 2025 ©
200 m
ENG
10:58
16.06.2025

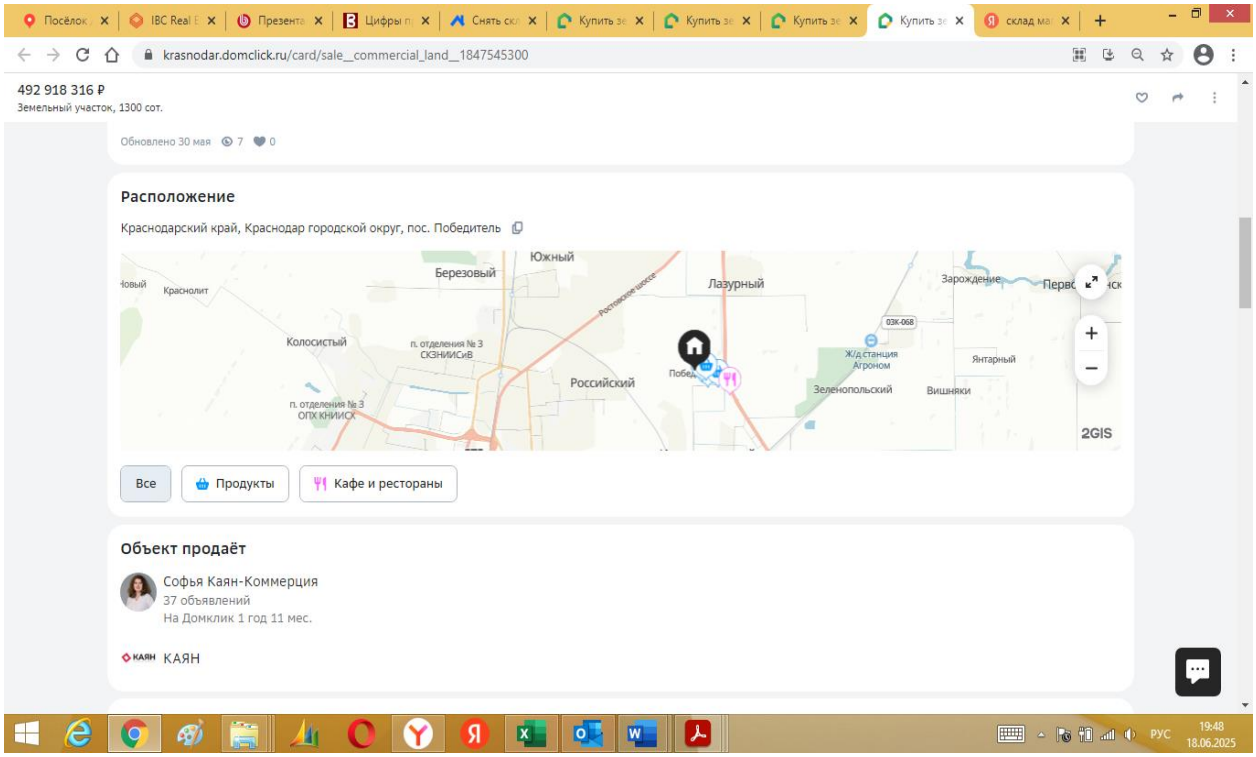

НСПД | Геоинформацио
Личный кабинет
lk.rosreestr.ru
Личный кабинет
50%
Сведения об объекте
Земельный участок
Дата обновления информации: 18.12.2023
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
23:43:0422002:929
Дата присвоения кадастрового номера
25.08.2009
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20
Площадь, кв.м
41401
Категория земель
Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования
6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
2693135.05
Дата определения
01.01.2022
Дата внесения
18.12.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 23-23-01/026/2011-250 от 05.03.2011
Общая долевая собственность
№ 23-23-01/026/2011-250 от 05.03.2011
ENG
11:01
16.06.2025

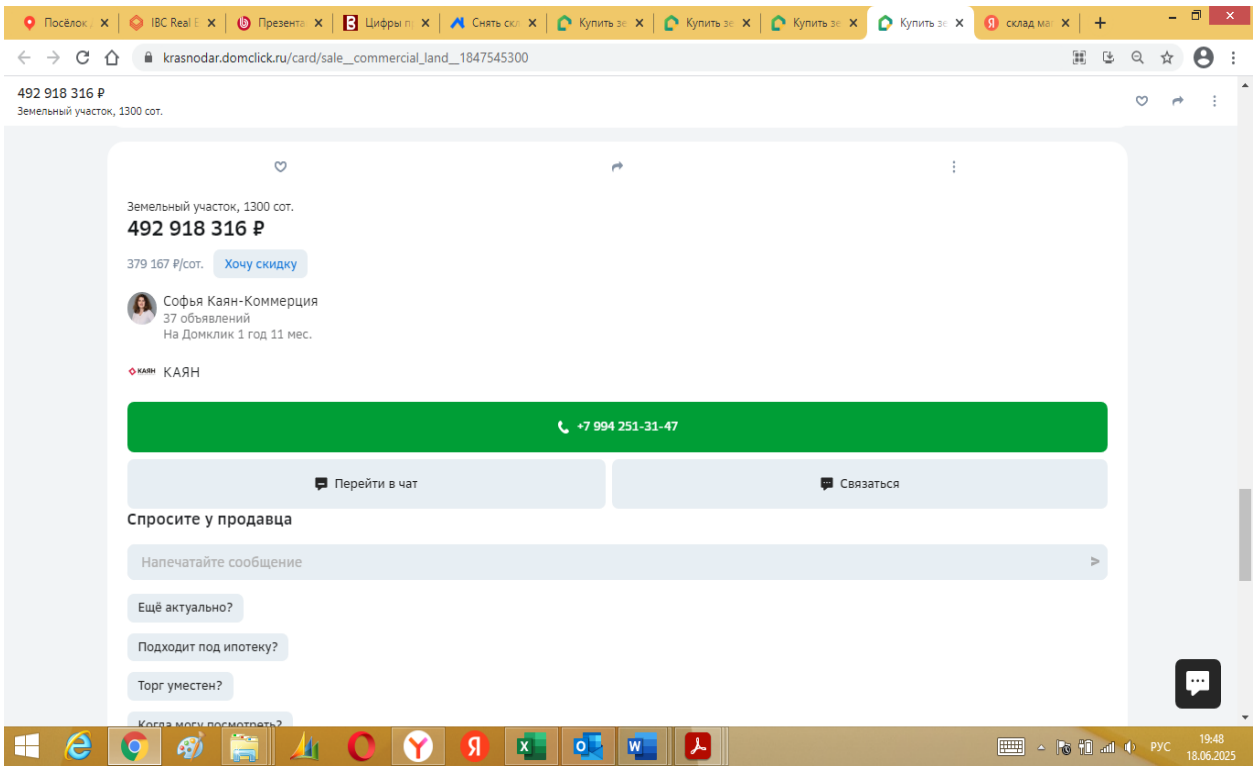
Аналог №2

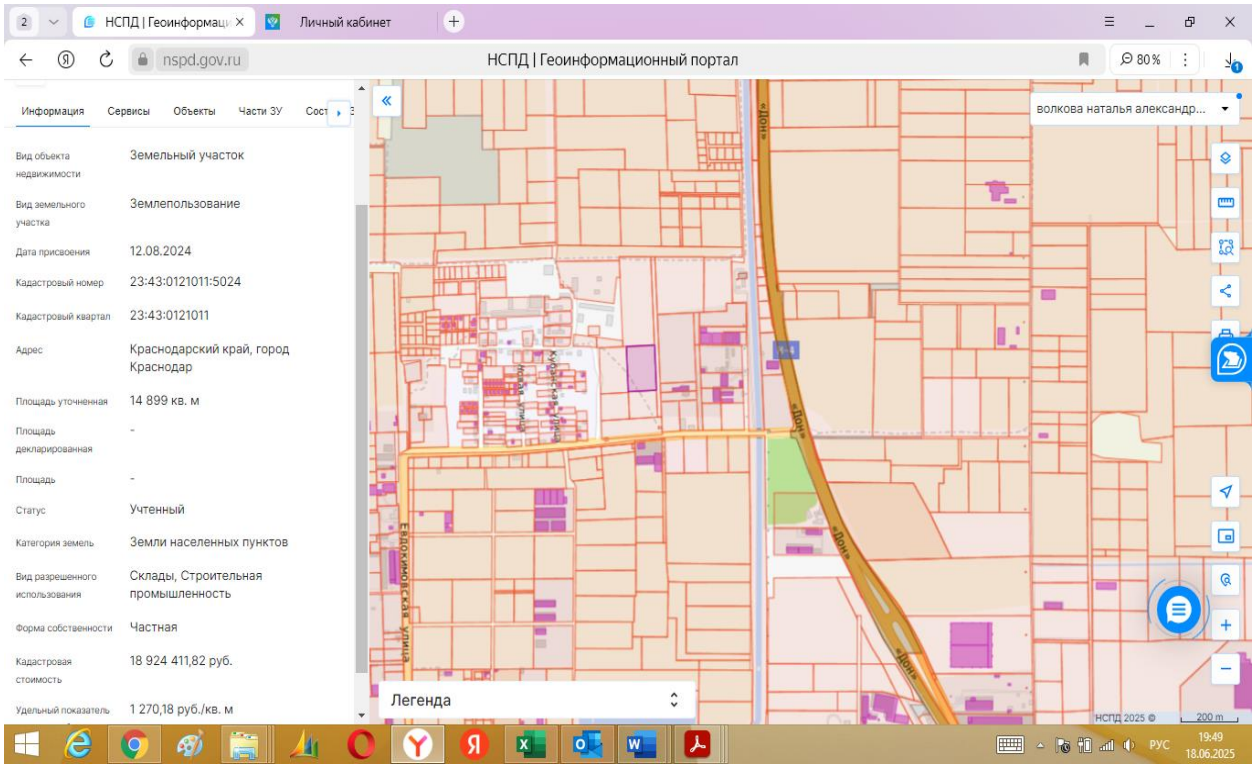
Информационный портал "Домклик", https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1847545300, т. +7 (994) 251-31-47

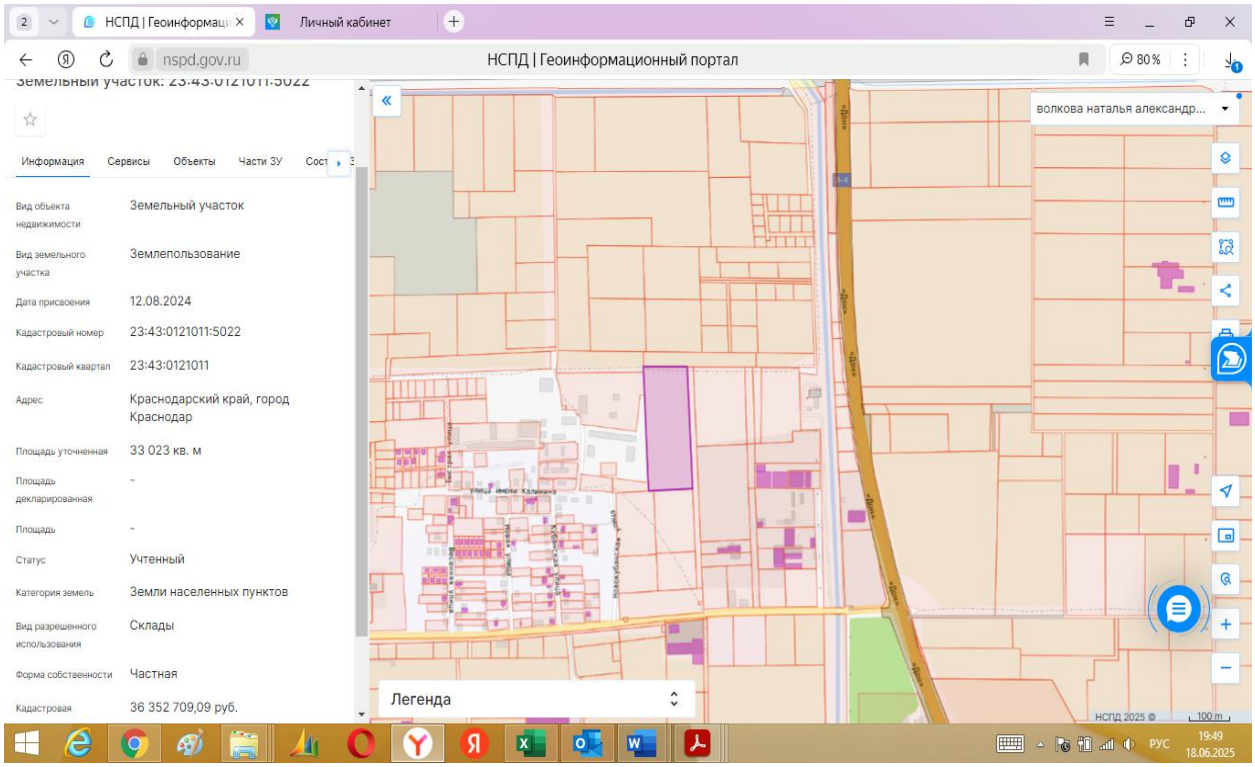


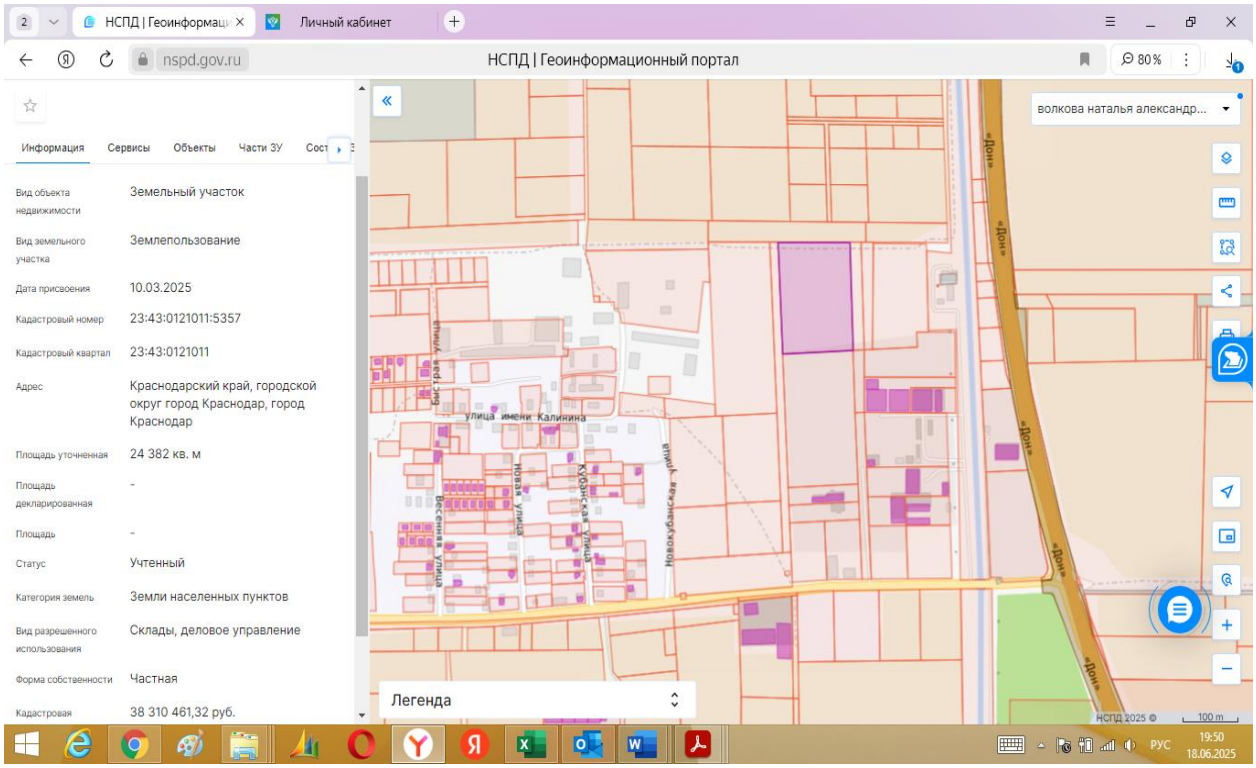



krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1847545300
492 918 316 ₽
Земельный участок, 1300 сот.
Обновлено 30 мая
Расположение
Краснодарский край, Краснодар городской округ, пос. Победитель
Южный
Березовый
Лазурный
Колосистый
Российский
Зеленопольский
Вишняки
Янтарный
Все
Продукты
Кафе и рестораны
Объект продаёт
Софья Каян-Коммерция
37 объявлений
На Домклик 1 год 11 мес.
КАЯН


krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1847545300
492 918 316 ₽
Земельный участок, 1300 сот.
Земельный участок, 1300 сот.
492 918 316 ₽
379 167 ₽/сот.
Хочу скидку
Софья Каян-Коммерция
37 объявлений
На Домклик 1 год 11 мес.
КАЯН
+7 994 251-31-47
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Напечатайте сообщение
Ещё актуально?
Подходит под ипотеку?
Торг уместен?

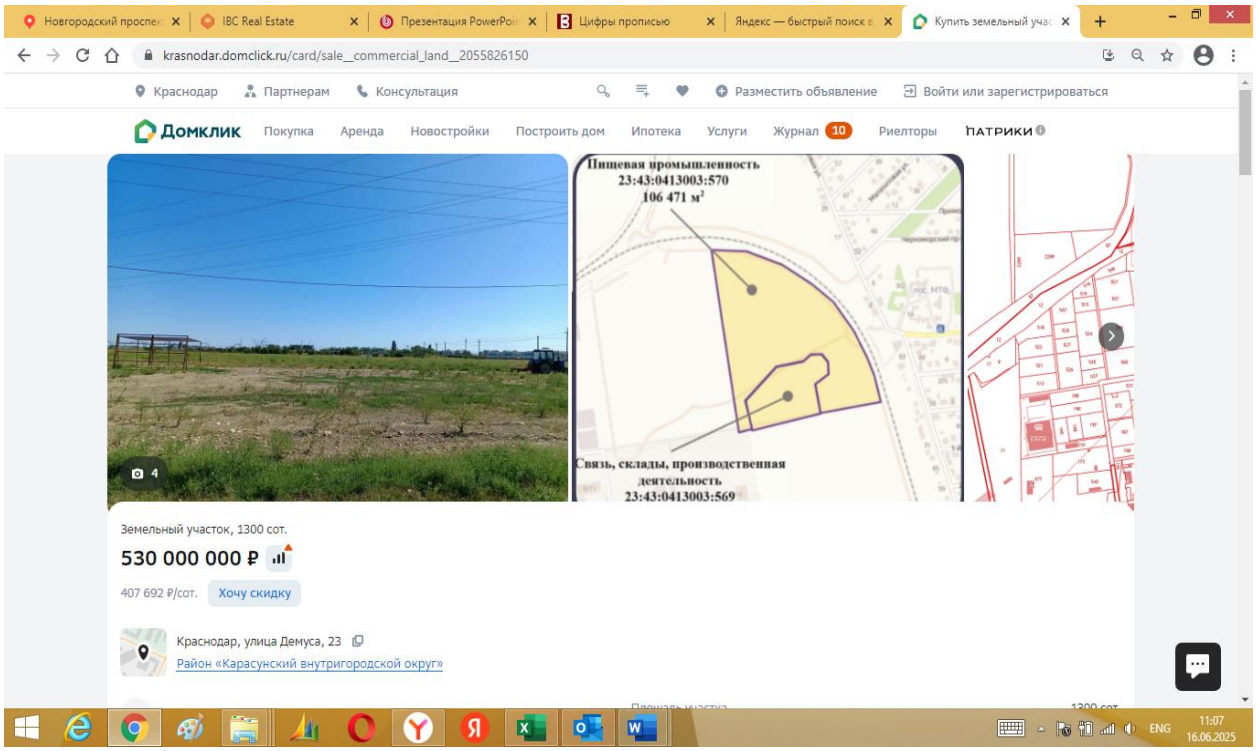

НСПД | Геоинформацио
Личный кабинет
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80 %
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
12.08.2024
Кадастровый номер
23:43:0121011:5024
Кадастровый квартал
23:43:0121011
Адрес
Краснодарский край, город Краснодар
Площадь уточненная
14 899 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Склады, Строительная промышленность
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
18 924 411,82 руб.
Удельный показатель
1 270,18 руб./кв. м
волкова наталья александр...
Легенда
НСПД 2025
200 m
РУС
19:49
18.06.2025

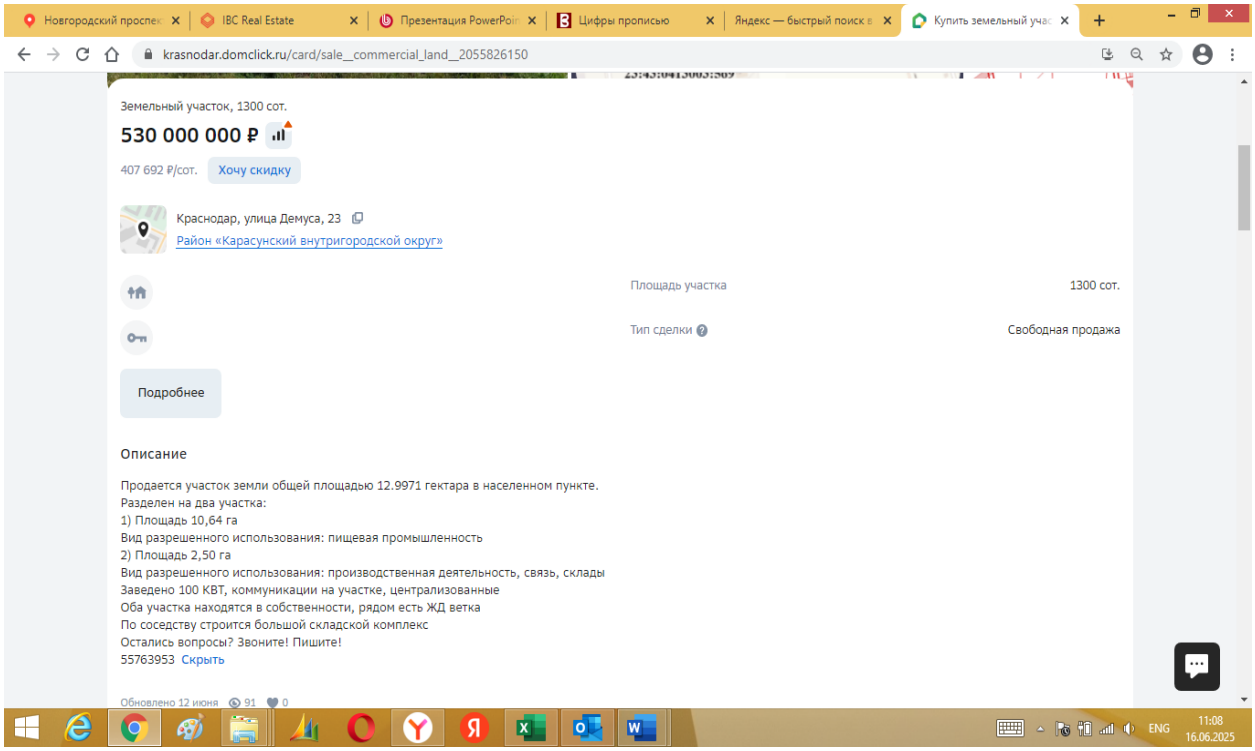

НСПД | Геоинформацио
Личный кабинет
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80 %
Земельный участок: 23:43:0121011:5022
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
12.08.2024
Кадастровый номер
23:43:0121011:5022
Кадастровый квартал
23:43:0121011
Адрес
Краснодарский край, город Краснодар
Площадь уточненная
33 023 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Склады
Форма собственности
Частная
Кадастровая
36 352 709,09 руб.
волкова наталья александр...
Легенда
НСПД 2025
100 m
РУС
19:49
18.06.2025

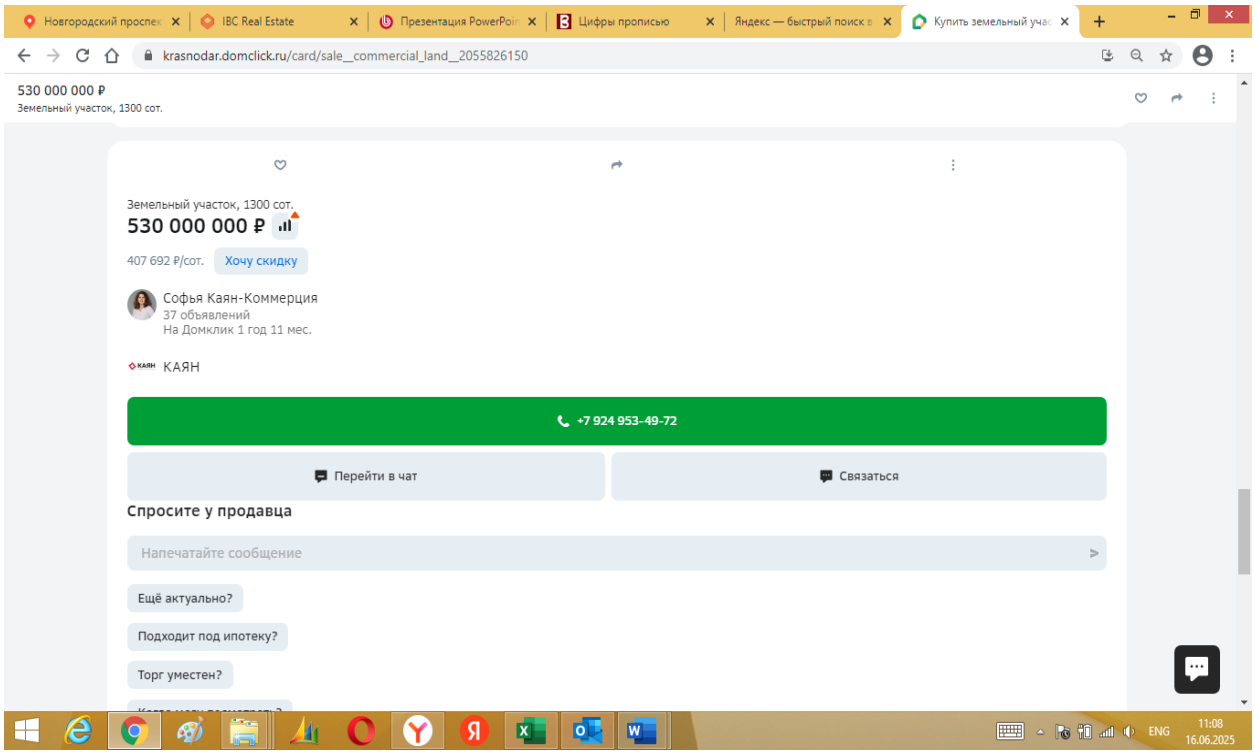


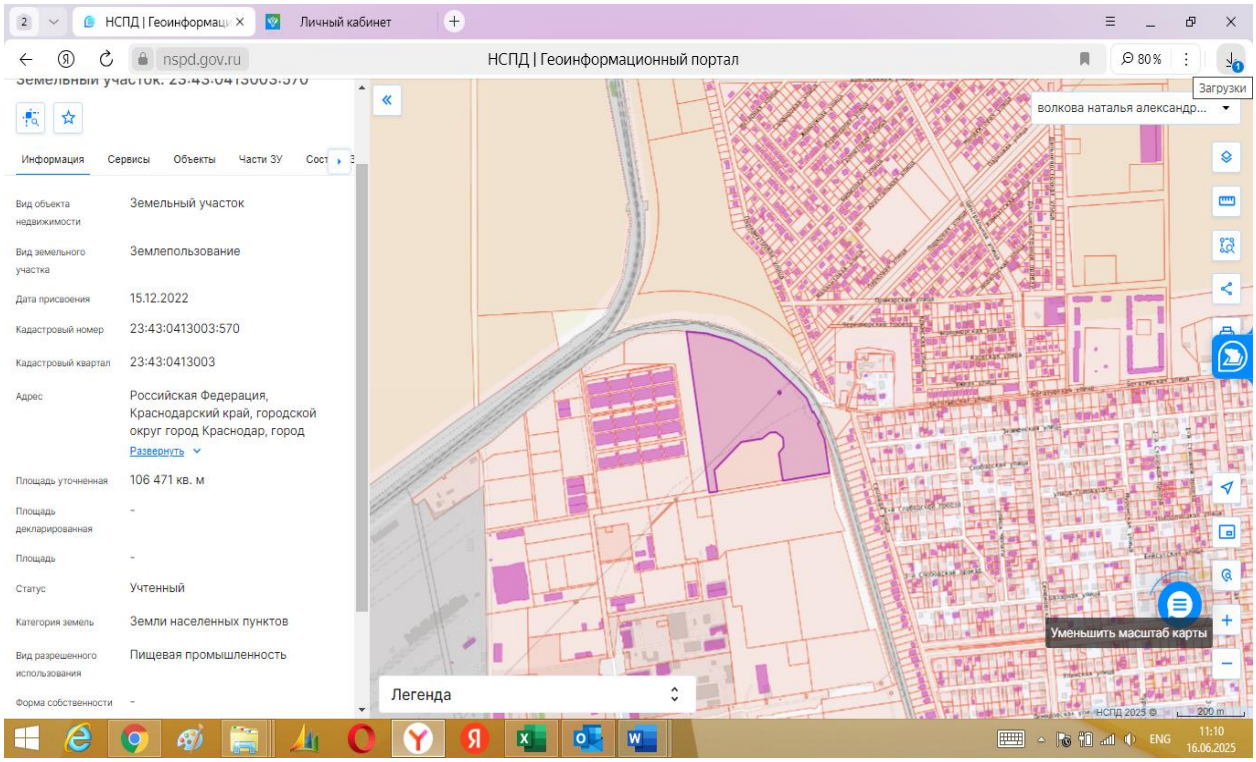
Аналог №3

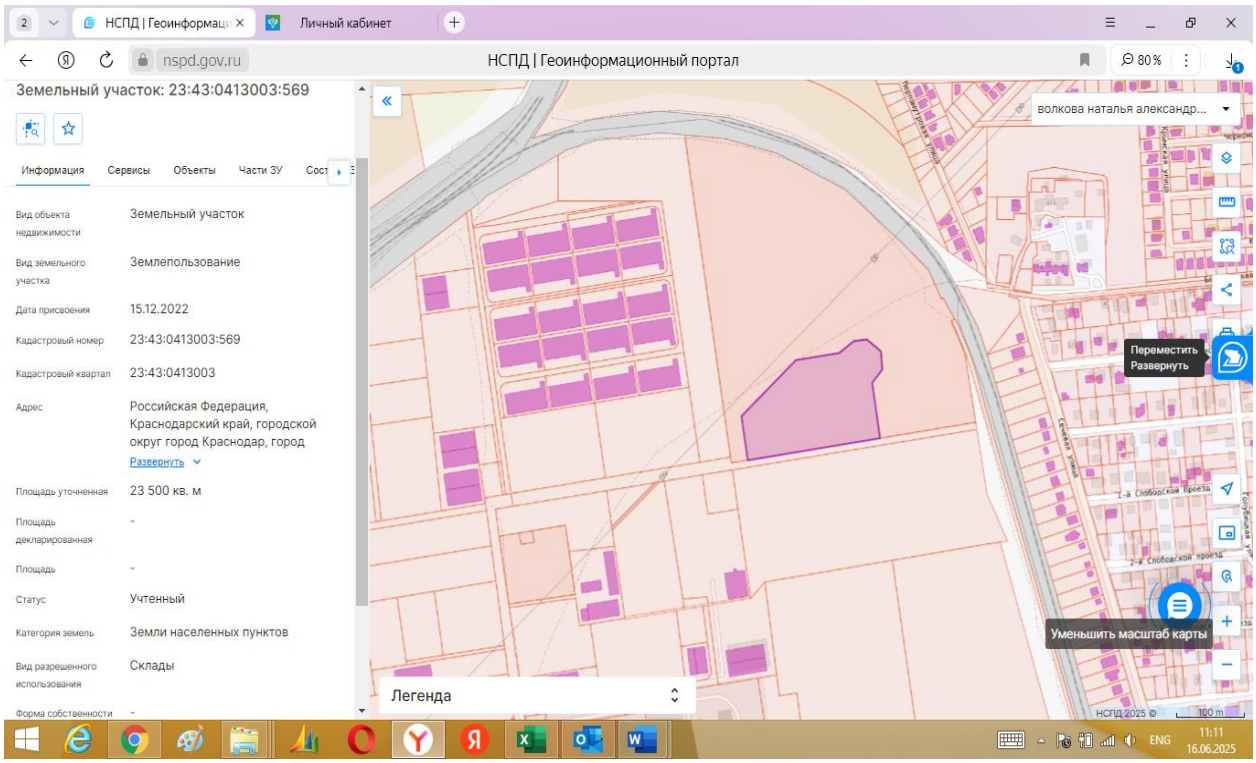
Информационный портал "Домклик", https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2055826150, т. +7 (924) 953-49-72




krasnodar.domclick.ru/card/sale_commercial_land__2055826150
Земельный участок, 1300 сот.
530 000 000 ₽
407 692 ₽/сот.
Хочу скидку
Краснодар, улица Демуса, 23
Район «Карасунский внутригородской округ»
Площадь участка
1300 сот.
Тип сделки
Свободная продажа
Подробнее
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 12 июня
ENG
11:08
16.06.2025


krasnodar.domclick.ru/card/sale_commercial_land__2055826150
530 000 000 ₽
Земельный участок, 1300 сот.
Земельный участок, 1300 сот.
530 000 000 ₽
407 692 ₽/сот.
Хочу скидку
Софья Каян-Коммерция
37 объявлений
На Домклик 1 год 11 мес.
КАЯН
+7 924 953-49-72
Перейти в чат
Связаться
Спросите у продавца
Напечатайте сообщение
Ещё актуально?
Подходит под ипотеку?
Торг уместен?
ENG
11:08
16.06.2025

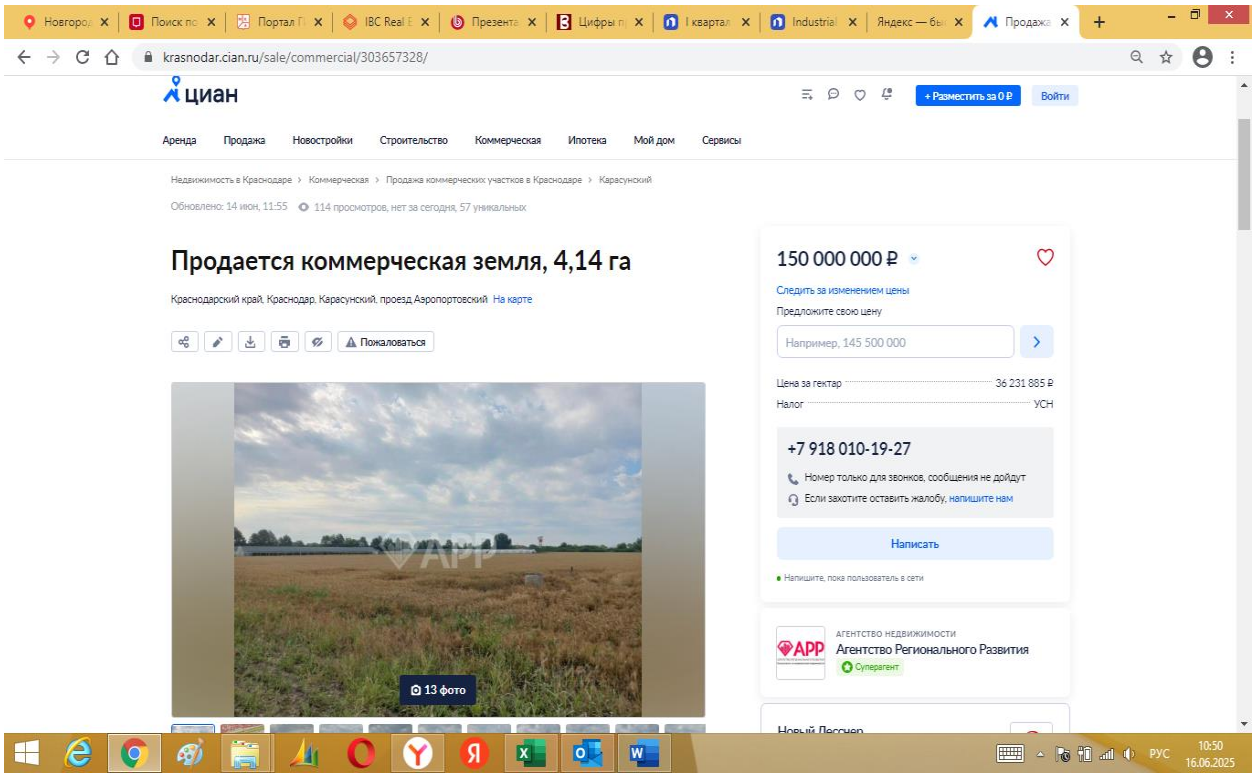

НСПД | Геоинформацио
Личный кабинет
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80%
Загрузки
волкова наталья александр...
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
15.12.2022
Кадастровый номер
23:43:0413003:570
Кадастровый квартал
23:43:0413003
Адрес
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город
Развернуть
Площадь уточненная
106 471 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Пищевая промышленность
Форма собственности
-
Легенда
Уменьшить масштаб карты
НСПД 2025 ©
200 m
ENG
11:10
16.06.2025

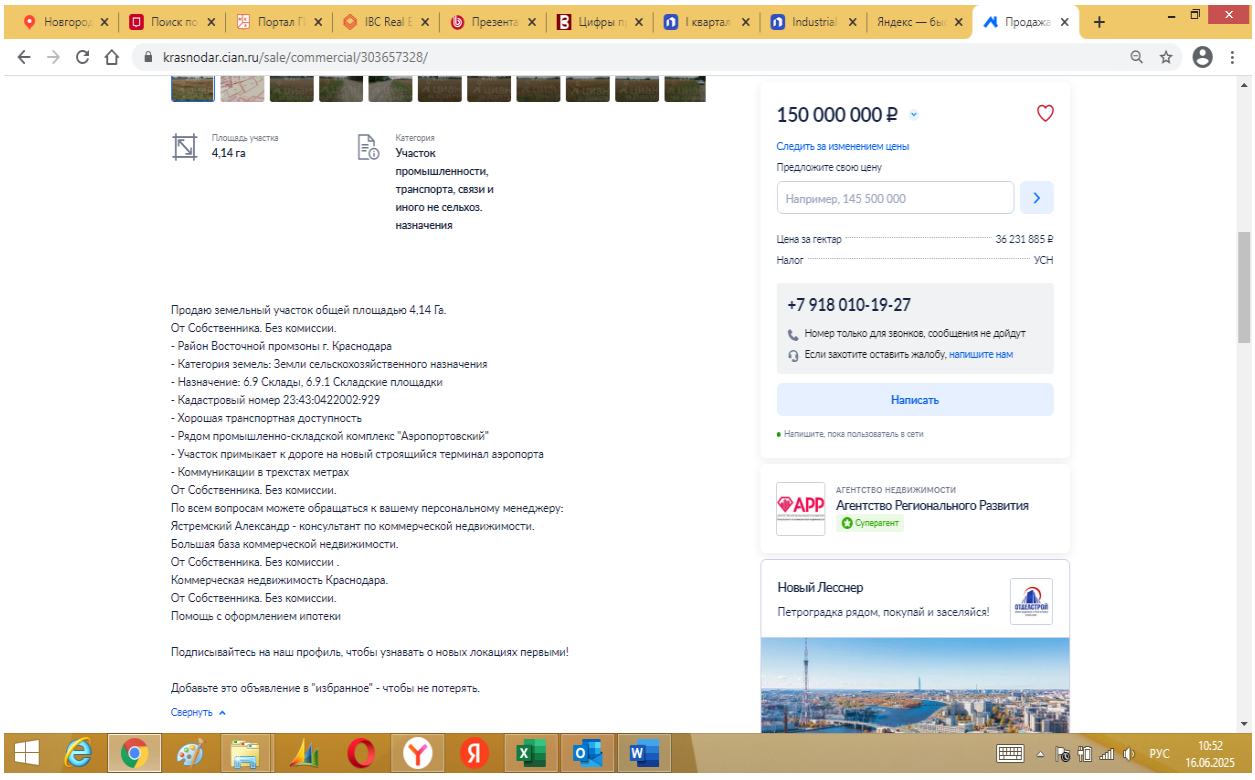

НСПД | Геоинформацио
Личный кабинет
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80%
Земельный участок: 23:43:0413003:569
волкова наталья александр...
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
15.12.2022
Кадастровый номер
23:43:0413003:569
Кадастровый квартал
23:43:0413003
Адрес
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город
Развернуть
Площадь уточненная
23 500 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Склады
Форма собственности
-
Переместить
Развернуть
Легенда
Уменьшить масштаб карты
НСПД 2025 ©
100 m
ENG
11:11
16.06.2025

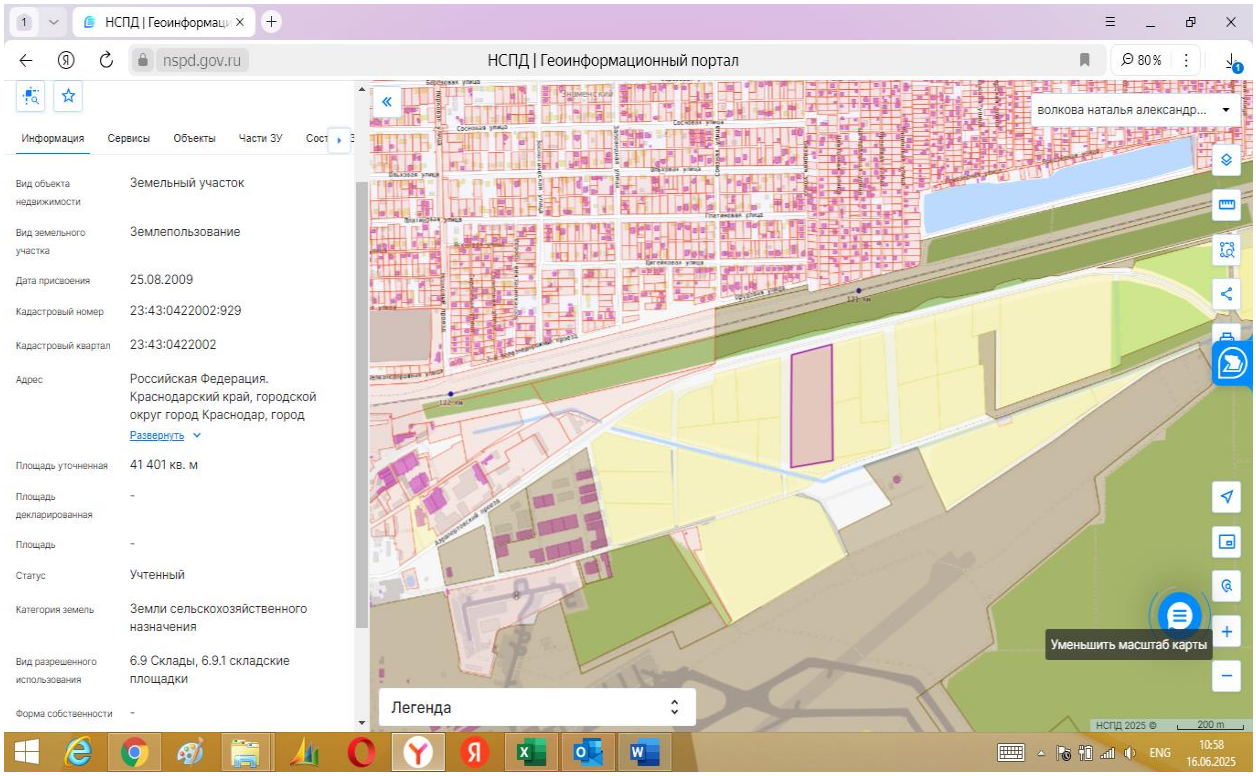
Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельного участка (кад. № 23:43:0109002:231) в рамках сравнительного подхода

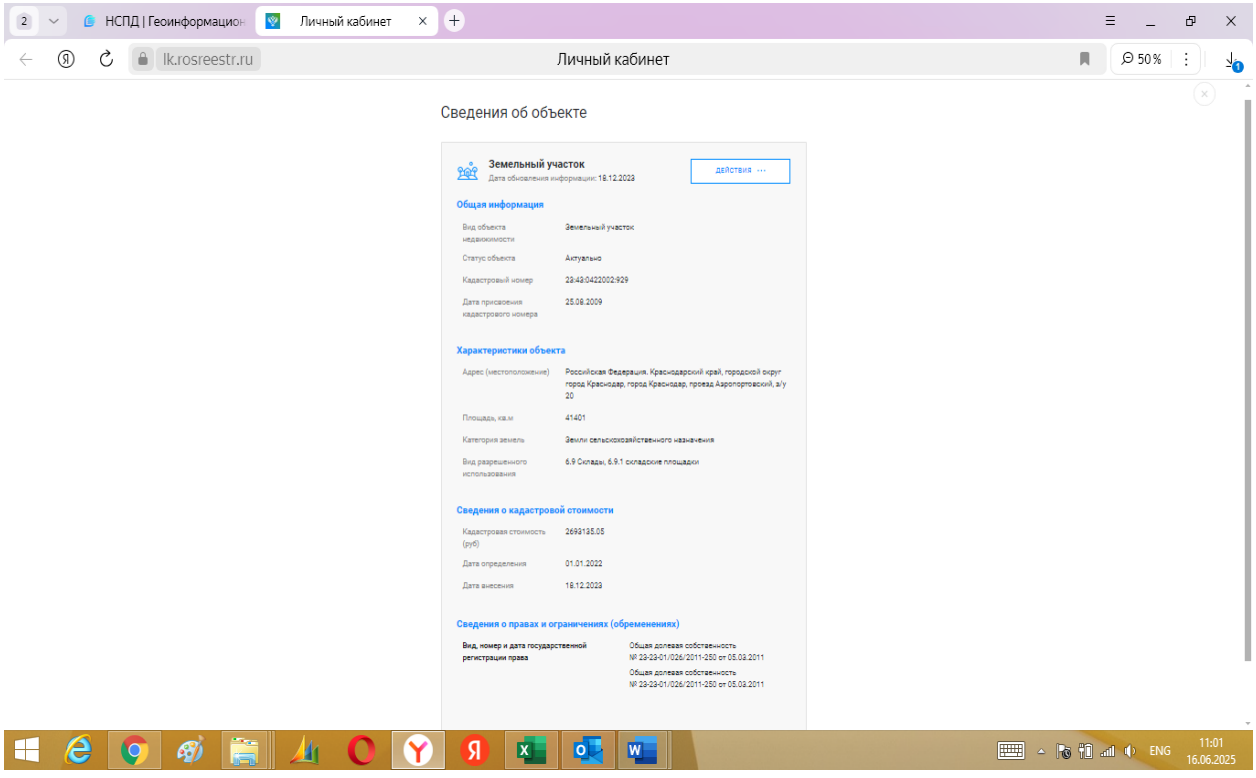
Аналог №1

Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/303657328/, т. +7 (965) 464-23-16



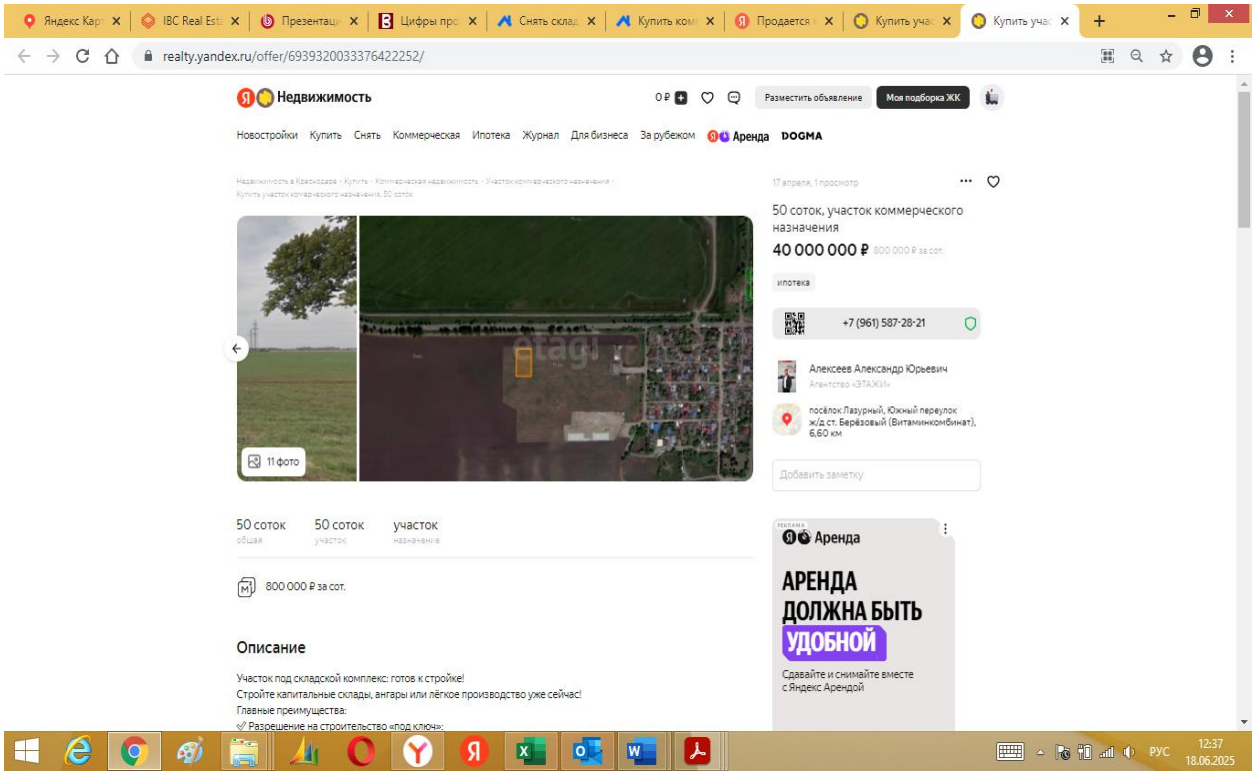


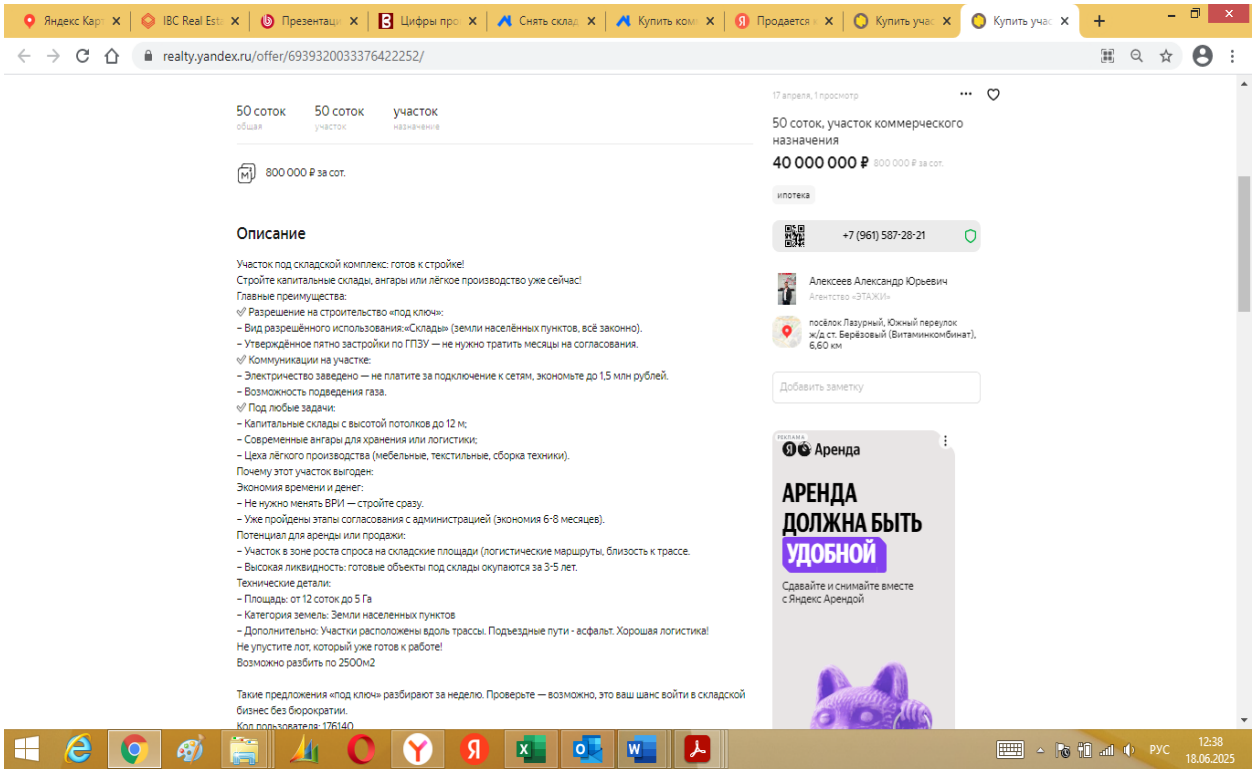

НСПД | Геоинформацио
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80%
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
25.08.2009
Кадастровый номер
23:43:0422002:929
Кадастровый квартал
23:43:0422002
Адрес
Российская Федерация. Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город
Развернуть
Площадь уточненная
41 401 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования
6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки
Форма собственности
-
волкова наталья александр...
Уменьшить масштаб карты
Легенда
НСПД 2025 ©
200 m
ENG
10:58
16.06.2025

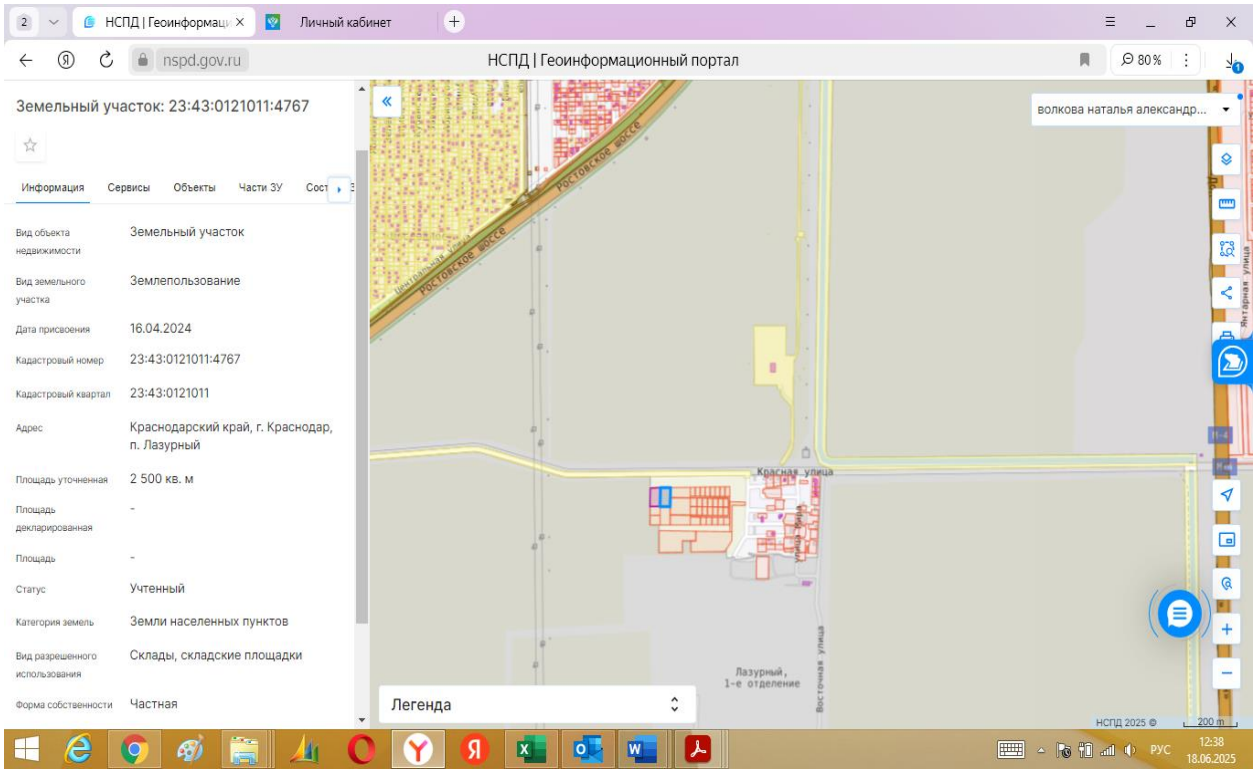

НСПД | Геоинформацио
Личный кабинет
lk.rosreestr.ru
Личный кабинет
50%
Сведения об объекте
Земельный участок
Дата обновления информации: 18.12.2023
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
23:43:0422002:929
Дата присвоения кадастрового номера
25.08.2009
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, проезд Аэропортовский, з/у 20
Площадь, кв.м
41401
Категория земель
Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования
6.9 Склады, 6.9.1 складские площадки
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
2693135.05
Дата определения
01.01.2022
Дата внесения
18.12.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 23-23-01/026/2011-250 от 05.09.2011
Общая долевая собственность
№ 23-23-01/026/2011-250 от 05.09.2011
ENG
11:01
16.06.2025

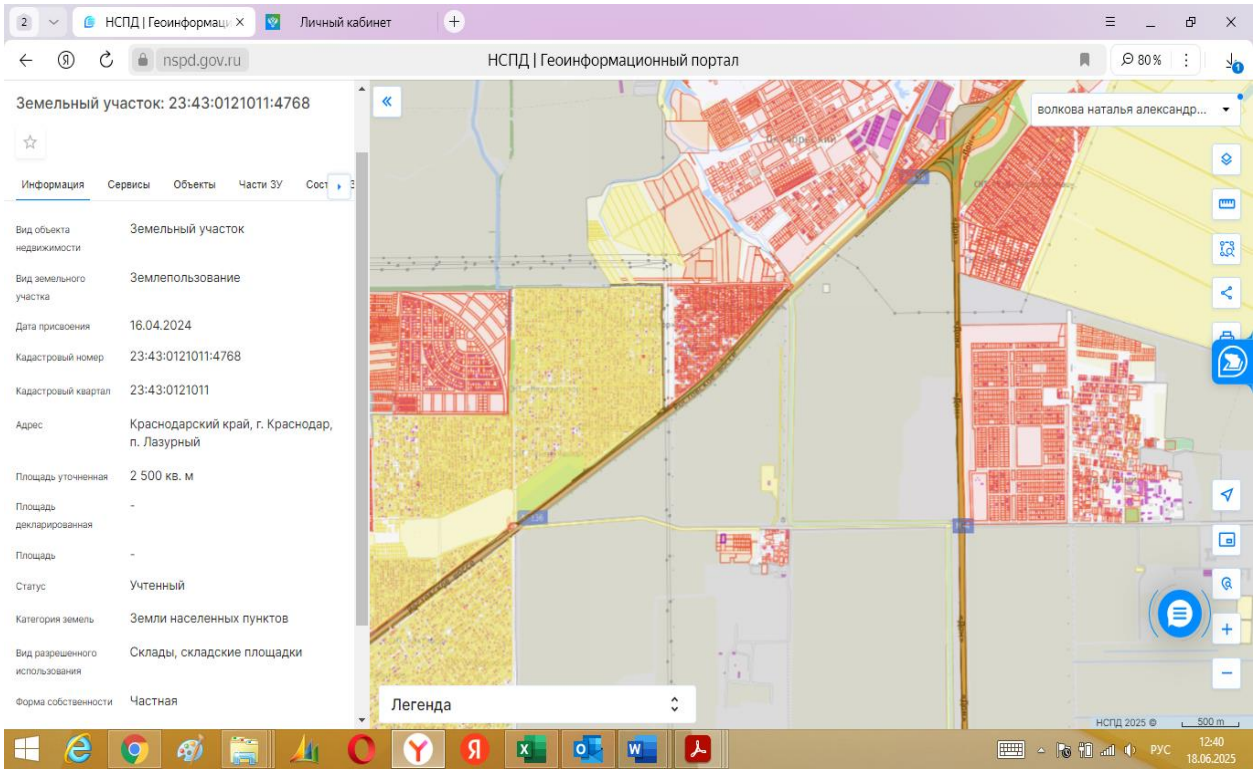
Аналог №2

Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/6939320033376422252/, т. +7 (961) 587-28-21



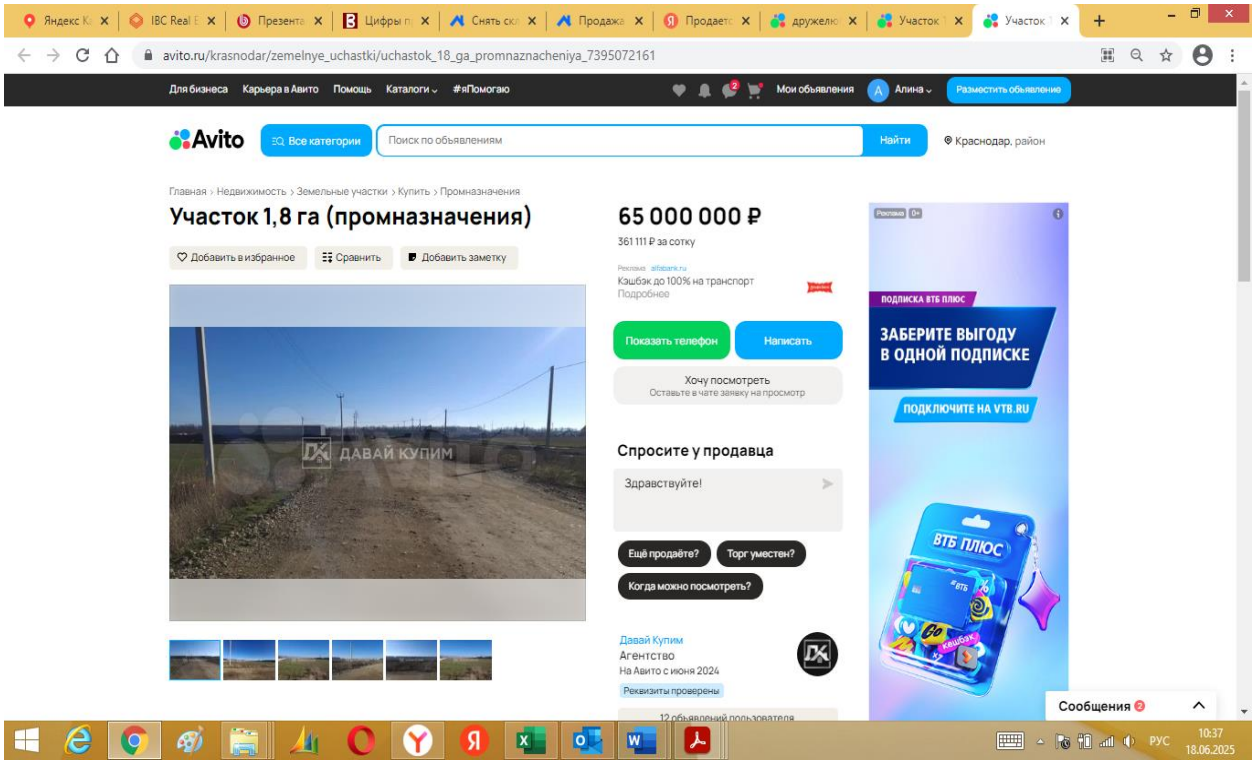


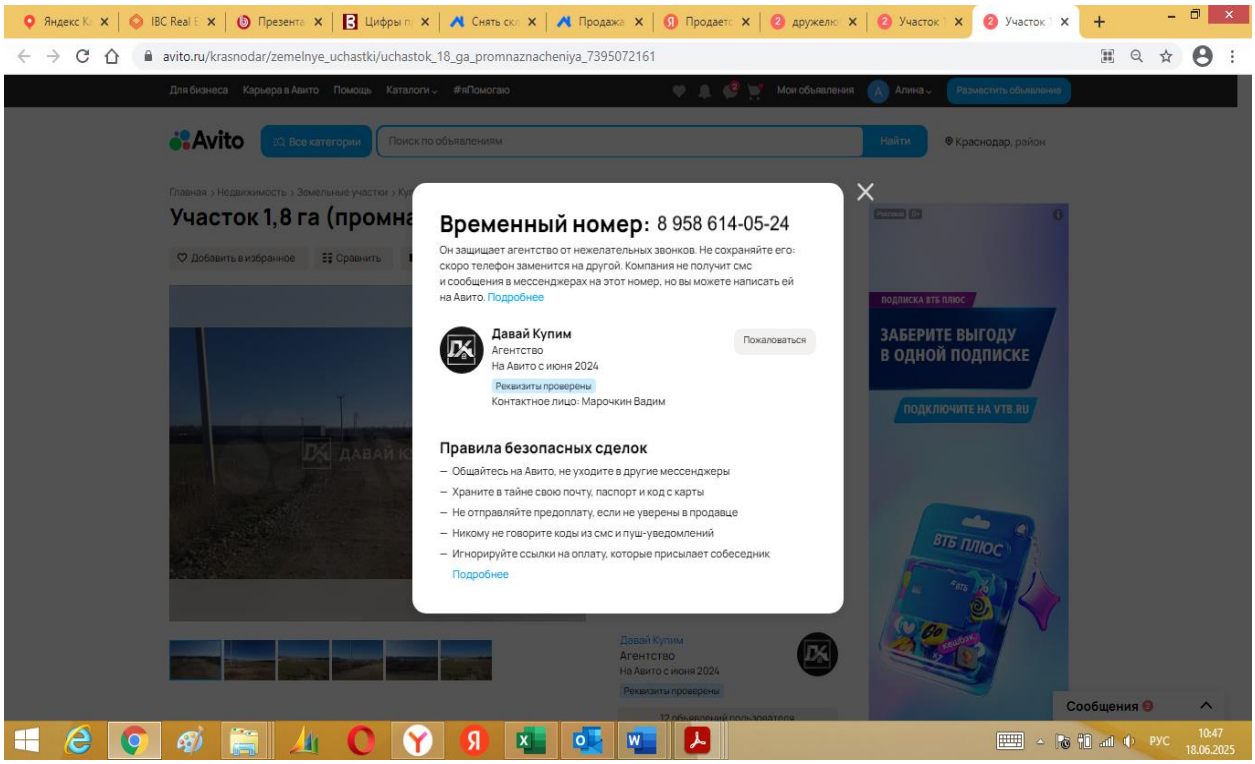

НСПД | Геоинформаци
Личный кабинет
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80%
Земельный участок: 23:43:0121011:4767
волкова наталья александр...
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
16.04.2024
Кадастровый номер
23:43:0121011:4767
Кадастровый квартал
23:43:0121011
Адрес
Краснодарский край, г. Краснодар, п. Лазурный
Площадь уточненная
2 500 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Склады, складские площадки
Форма собственности
Частная
Ростовское шоссе
Красная улица
Лазурный, 1-е отделение
Легенда
НСПД 2025 ©
200 m
РУС
12:38
18.06.2025

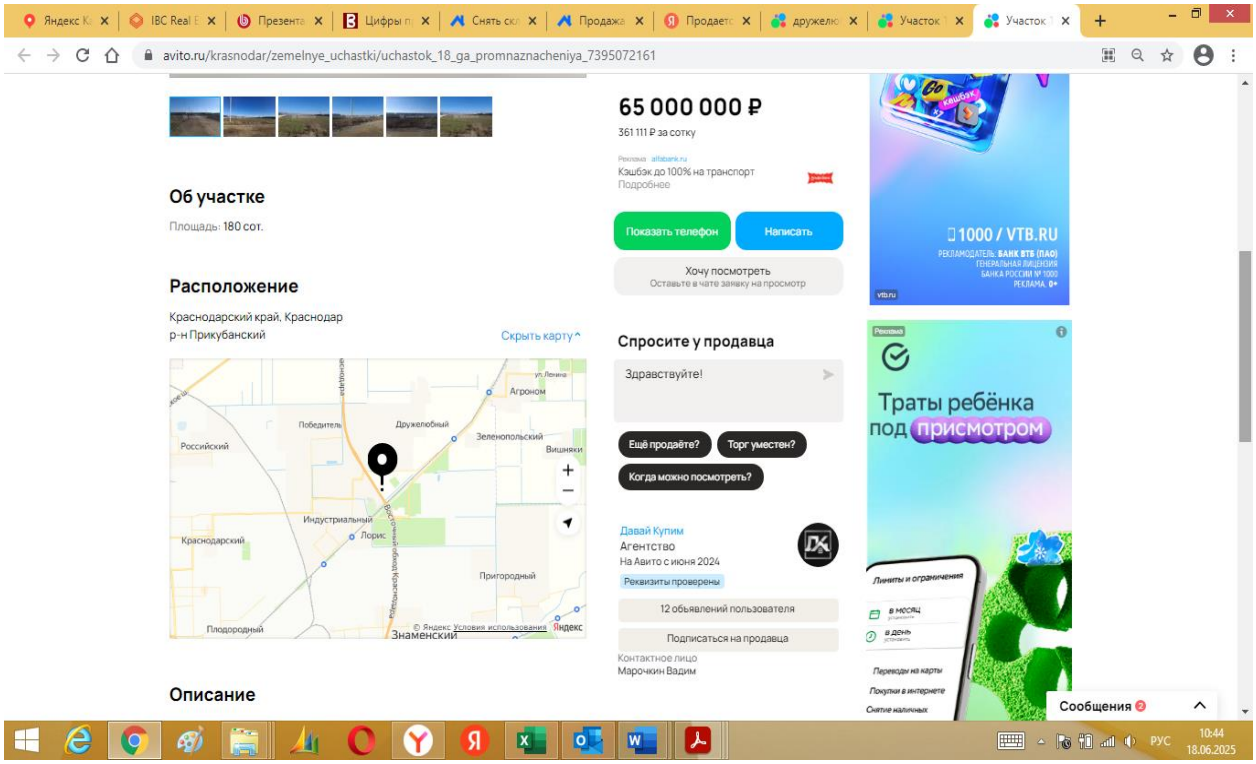

НСПД | Геоинформаци
Личный кабинет
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
80%
Земельный участок: 23:43:0121011:4768
волкова наталья александр...
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
16.04.2024
Кадастровый номер
23:43:0121011:4768
Кадастровый квартал
23:43:0121011
Адрес
Краснодарский край, г. Краснодар, п. Лазурный
Площадь уточненная
2 500 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Склады, складские площадки
Форма собственности
Частная
Легенда
НСПД 2025 ©
500 m
РУС
12:40
18.06.2025

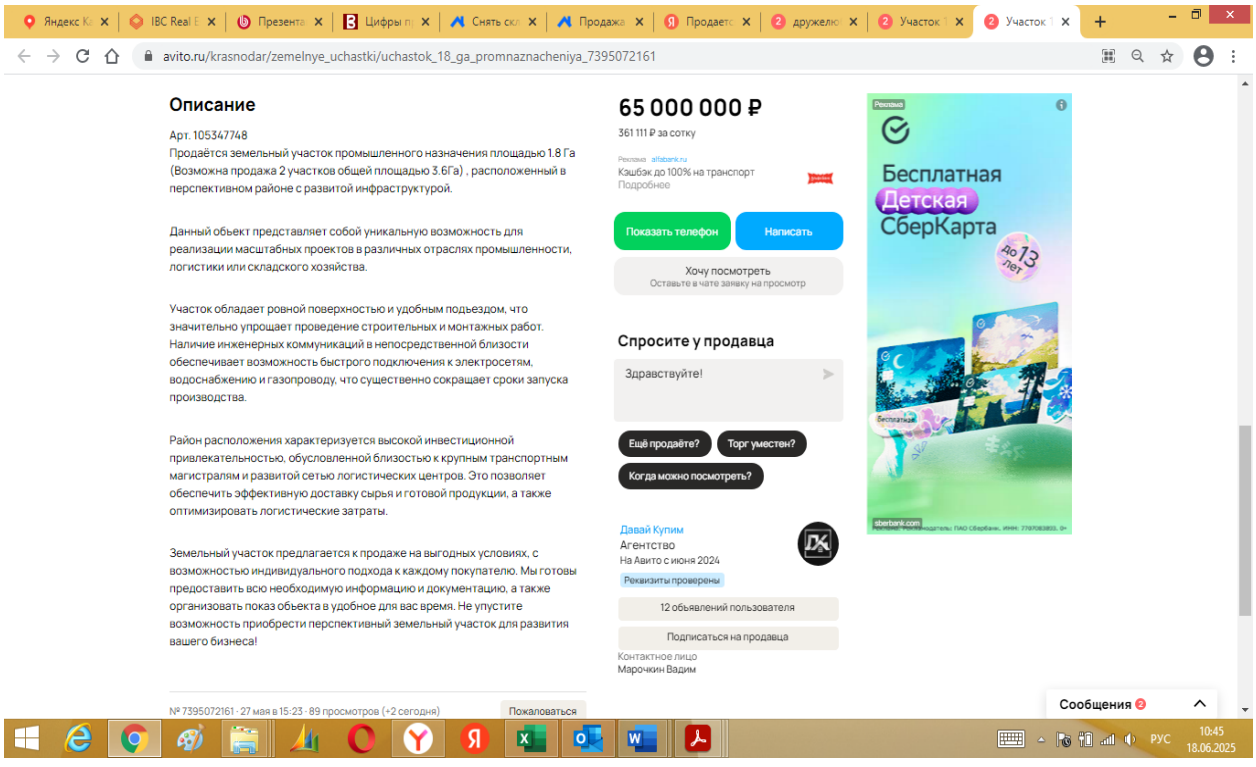
Аналог №3

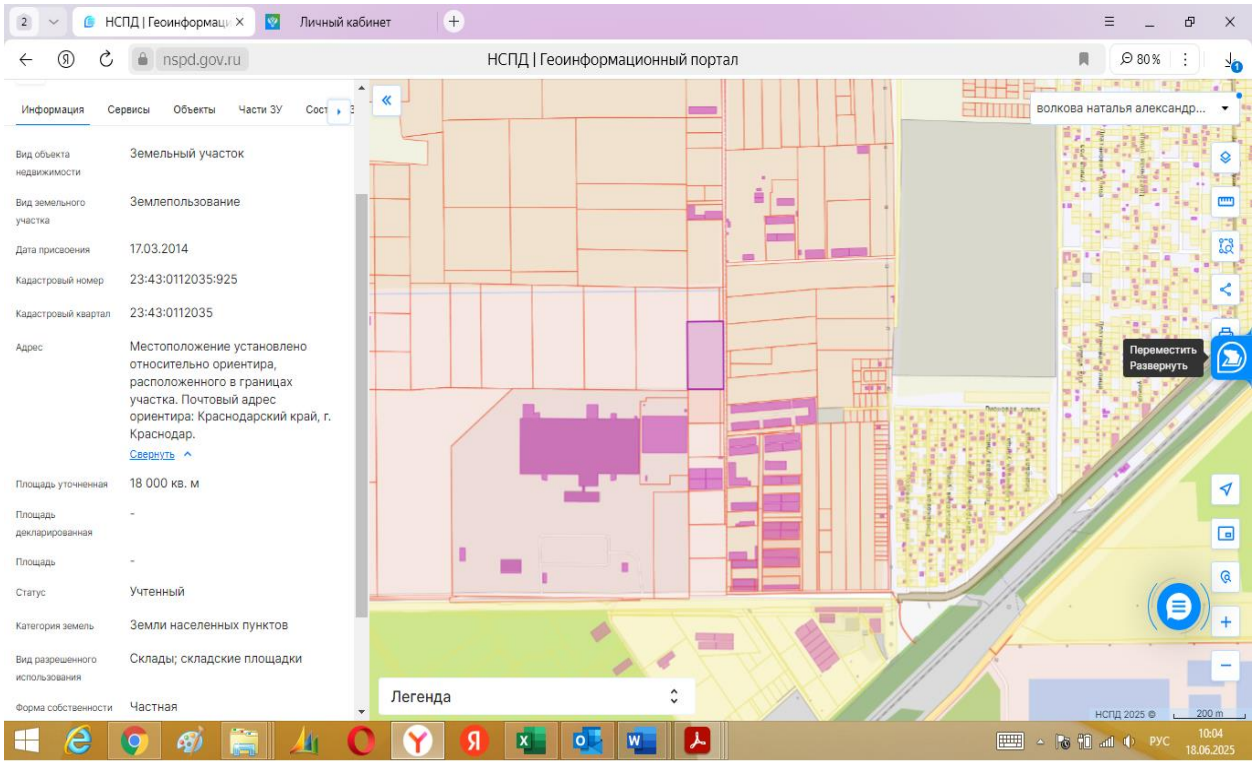
Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_7395072161, т.
+7 (958) 614-05-24






avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_7395072161
65 000 000 ₽
361 111 ₽ за сотку
Кэшбэк до 100% на транспорт
Подробнее
Показать телефон
Написать
Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр
Об участке
Площадь: 180 сот.
Расположение
Краснодарский край, Краснодар
р-н Прикубанский
Скрыть карту
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Давай Купим
Агентство
На Авито с июня 2024
Реквизиты проверены
12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Марочкин Вадим
Описание
Траты ребёнка под присмотром
Сообщения
10:44
18.06.2025

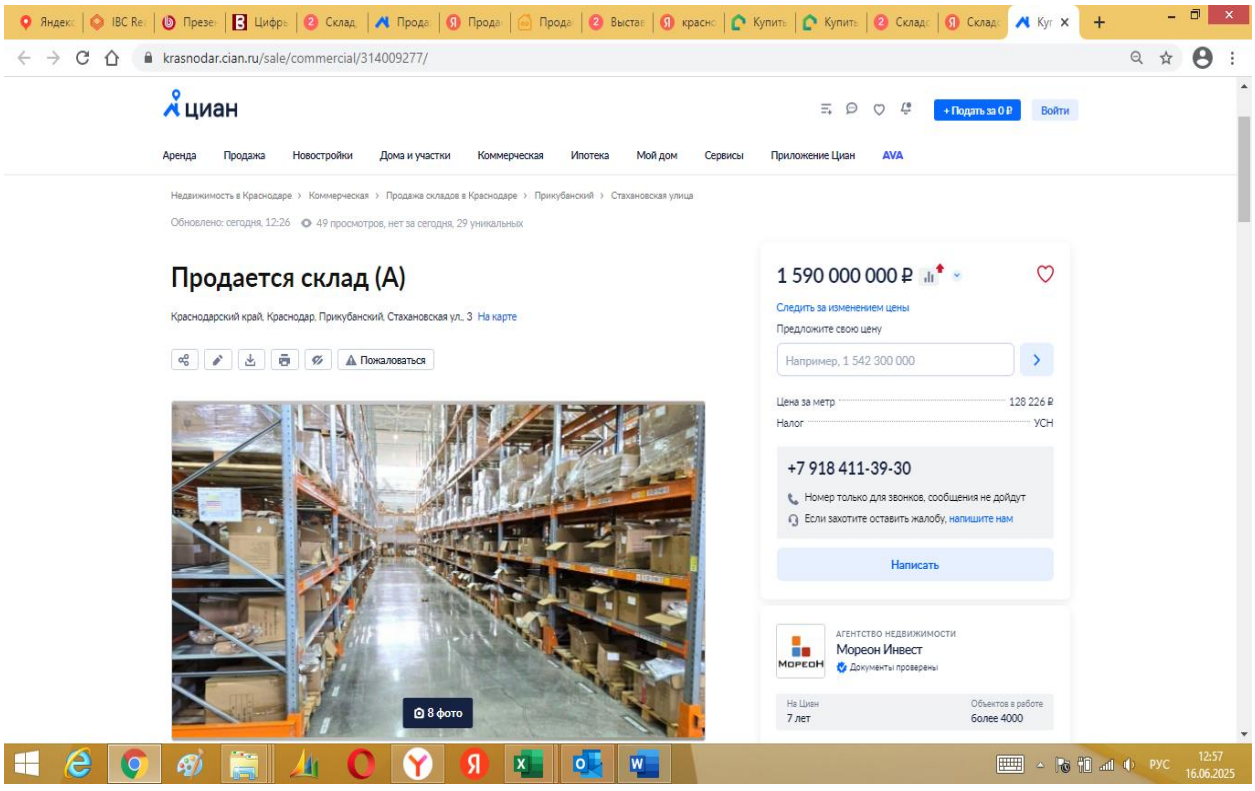

avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_7395072161
Описание
Арт. 105347748
Продаётся земельный участок промышленного назначения площадью 1.8 Га (Возможна продажа 2 участков общей площадью 3.6Га) , расположенный в перспективном районе с развитой инфраструктурой.
Данный объект представляет собой уникальную возможность для реализации масштабных проектов в различных отраслях промышленности, логистики или складского хозяйства.
Участок обладает ровной поверхностью и удобным подъездом, что значительно упрощает проведение строительных и монтажных работ. Наличие инженерных коммуникаций в непосредственной близости обеспечивает возможность быстрого подключения к электросетям, водоснабжению и газопроводу, что существенно сокращает сроки запуска производства.
Район расположения характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью, обусловленной близостью к крупным транспортным магистралям и развитой сетью логистических центров. Это позволяет обеспечить эффективную доставку сырья и готовой продукции, а также оптимизировать логистические затраты.
Земельный участок предлагается к продаже на выгодных условиях, с возможностью индивидуального подхода к каждому покупателю. Мы готовы предоставить всю необходимую информацию и документацию, а также организовать показ объекта в удобное для вас время. Не упустите возможность приобрести перспективный земельный участок для развития вашего бизнеса!
№ 7395072161 · 27 мая в 15:23 · 89 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться
65 000 000 ₽
361 111 ₽ за сотку
Кэшбэк до 100% на транспорт
Подробнее
Показать телефон
Написать
Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Давай Купим
Агентство
На Авито с июня 2024
Реквизиты проверены
12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Марочкин Вадим
Бесплатная Детская СберКарта
Сообщения
10:45
18.06.2025

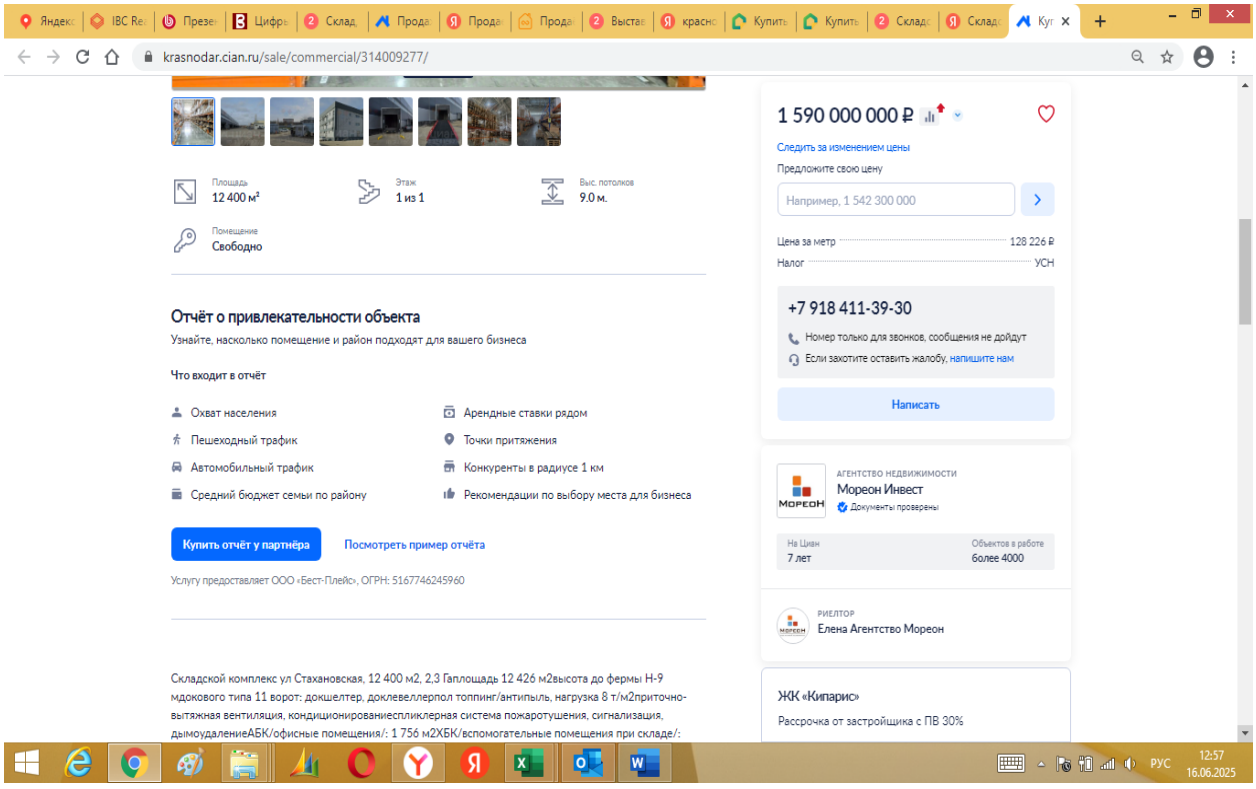


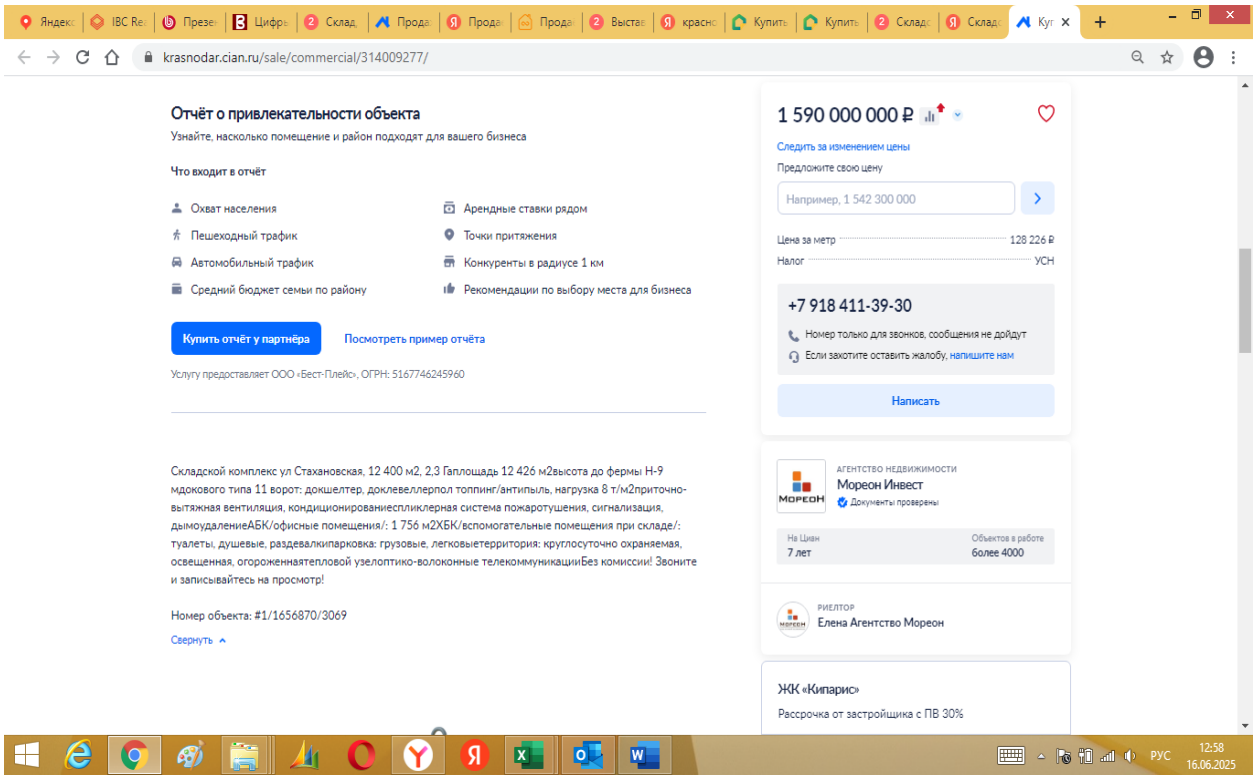
Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал ЦИАН, https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/314009277/, т. +7 918 411-39-30

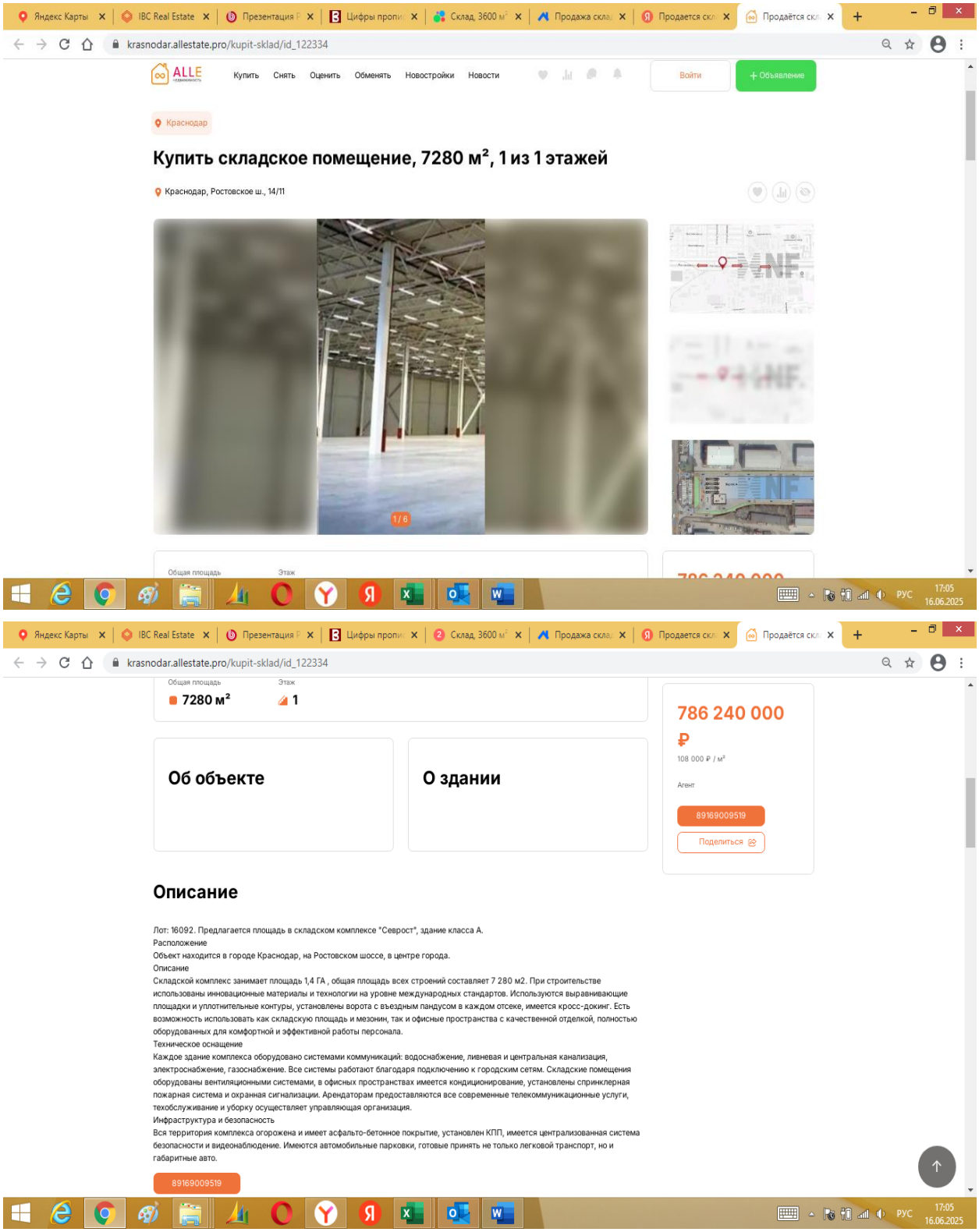



krasnodar.cian.ru/sale/commercial/314009277/
Площадь
12 400 м²
Этаж
1 из 1
Выс. потолков
9.0 м.
Помещение
Свободно
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Складской комплекс ул Стахановская, 12 400 м2, 2,3 Гаплощадь 12 426 м2высота до фермы Н-9 мдокового типа 11 ворот: докшелтер, доклевеллерпол топпинг/антипыль, нагрузка 8 т/м2приточно-вытяжная вентиляция, кондиционированиеспликлерная система пожаротушения, сигнализация, дымоудалениеАБК/офисные помещения/: 1 756 м2ХБК/вспомогательные помещения при складе/:
1 590 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 542 300 000
Цена за метр
128 226 ₽
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 проверены
На Циан
7 лет
Объектов в работе
более 4000
РИЕЛТОР
Елена Агентство Мореон
ЖК «Кипарис»
Рассрочка от застройщика с ПВ 30%
РУС
12:57
16.06.2025


krasnodar.cian.ru/sale/commercial/314009277/
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Складской комплекс ул Стахановская, 12 400 м2, 2,3 Гаплощадь 12 426 м2высота до фермы Н-9 мдокового типа 11 ворот: докшелтер, доклевеллерпол топпинг/антипыль, нагрузка 8 т/м2приточно-вытяжная вентиляция, кондиционированиеспликлерная система пожаротушения, сигнализация, дымоудалениеАБК/офисные помещения/: 1 756 м2ХБК/вспомогательные помещения при складе/: туалеты, душевые, раздевалкипарковка: грузовые, легковыетерритория: круглосуточно охраняемая, освещенная, огороженнаятепловой узелоптико-волоконные телекоммуникацииБез комиссии! Звоните и записывайтесь на просмотр!
Номер объекта: #1/1656870/3069
Свернуть
1 590 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 542 300 000
Цена за метр
128 226 ₽
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 проверены
На Циан
7 лет
Объектов в работе
более 4000
РИЕЛТОР
Елена Агентство Мореон
ЖК «Кипарис»
Рассрочка от застройщика с ПВ 30%
РУС
12:58
16.06.2025

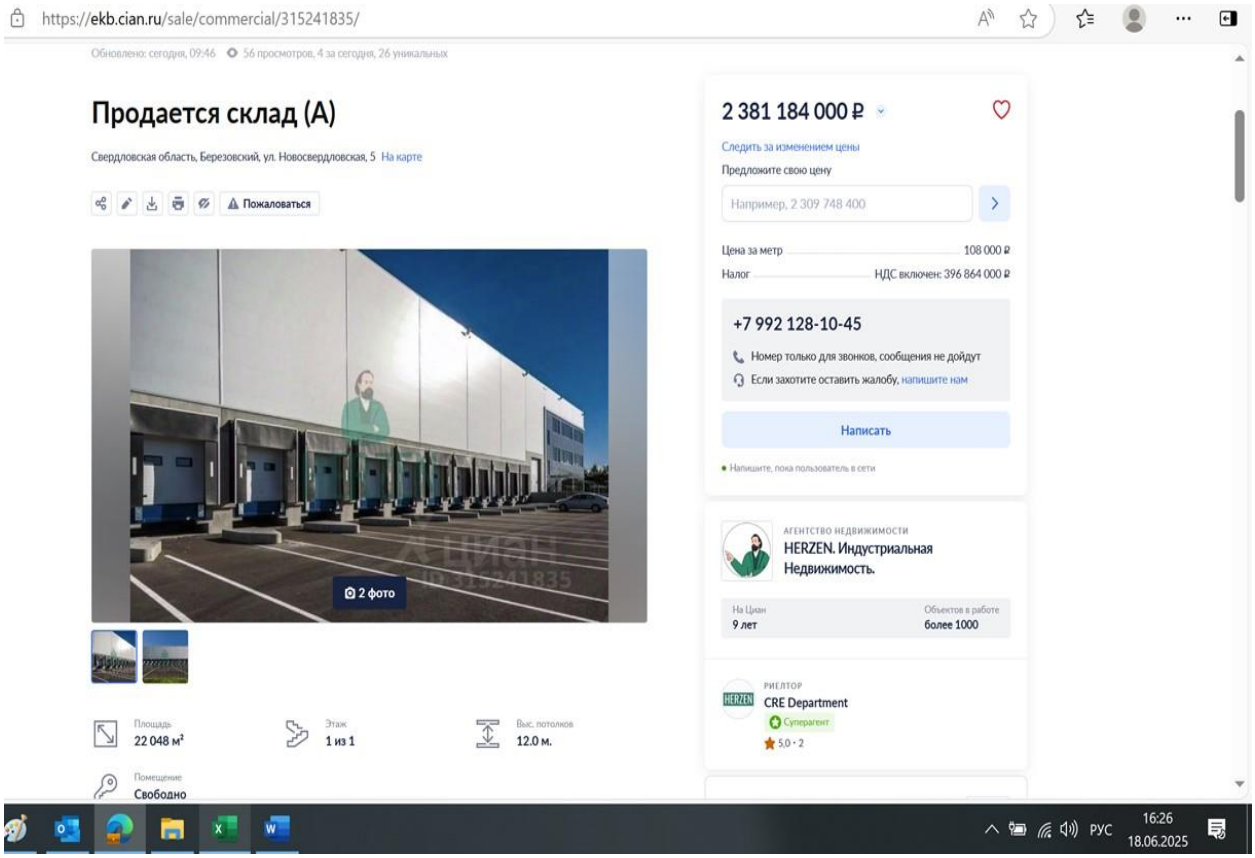
Аналог №2

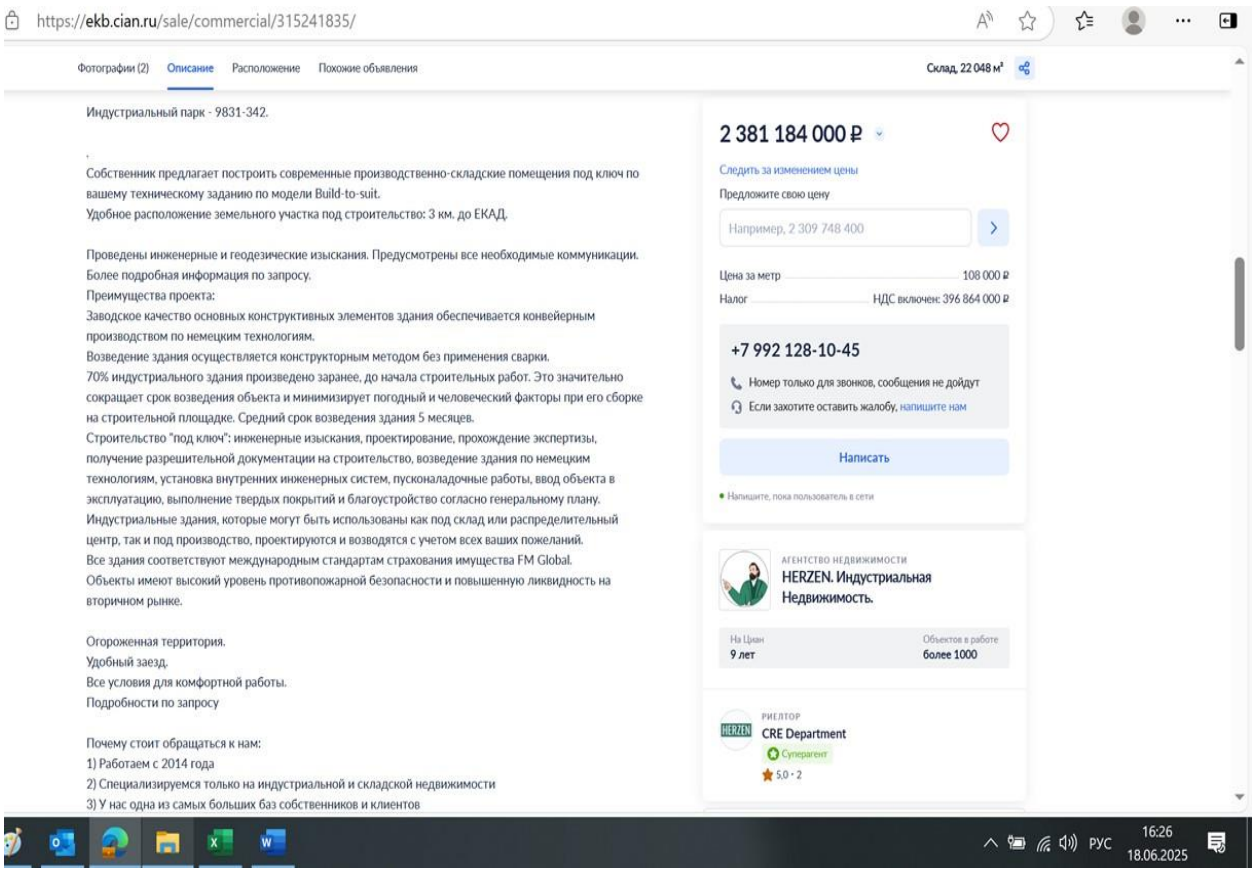
Информационный портал "AllEstate", https://krasnodar.allestate.pro/kupit-sklad/id_122334, т. +7 (916) 900-95-19

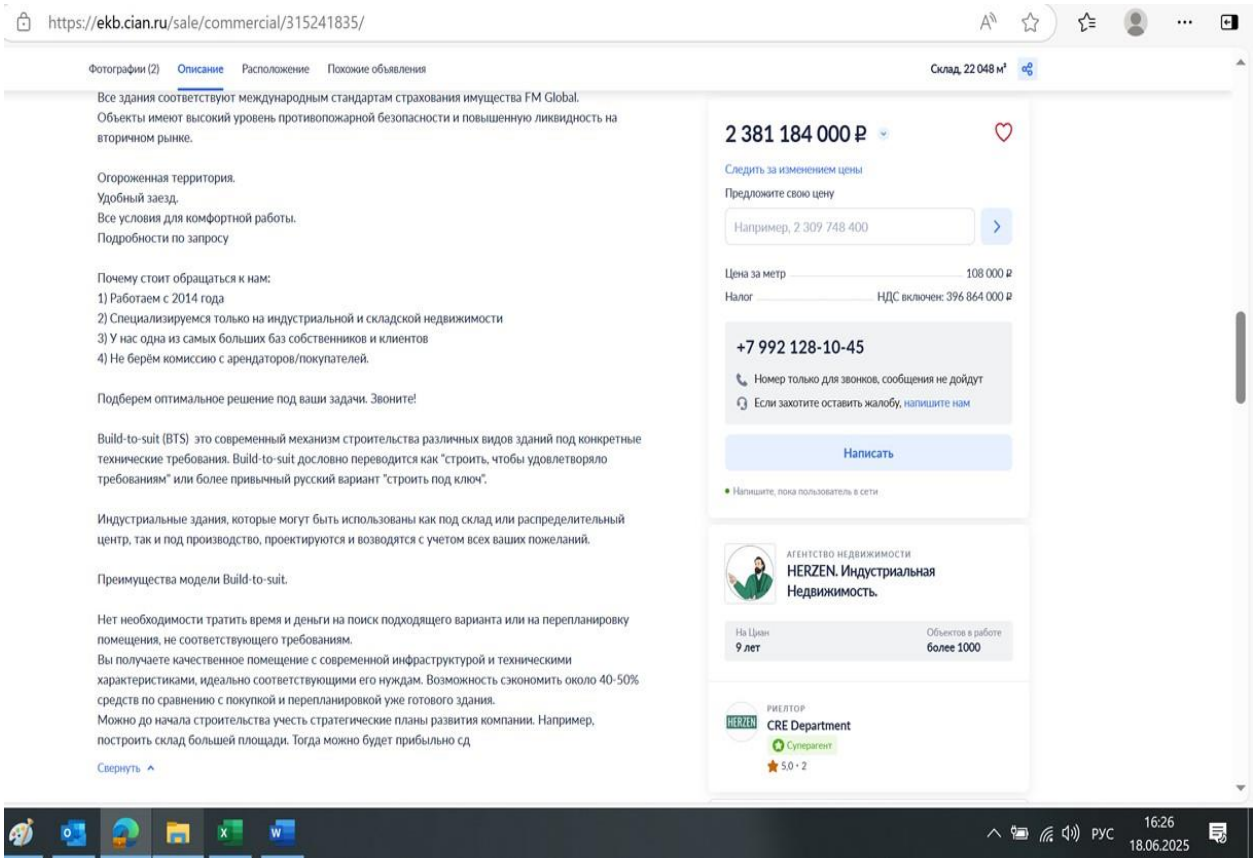


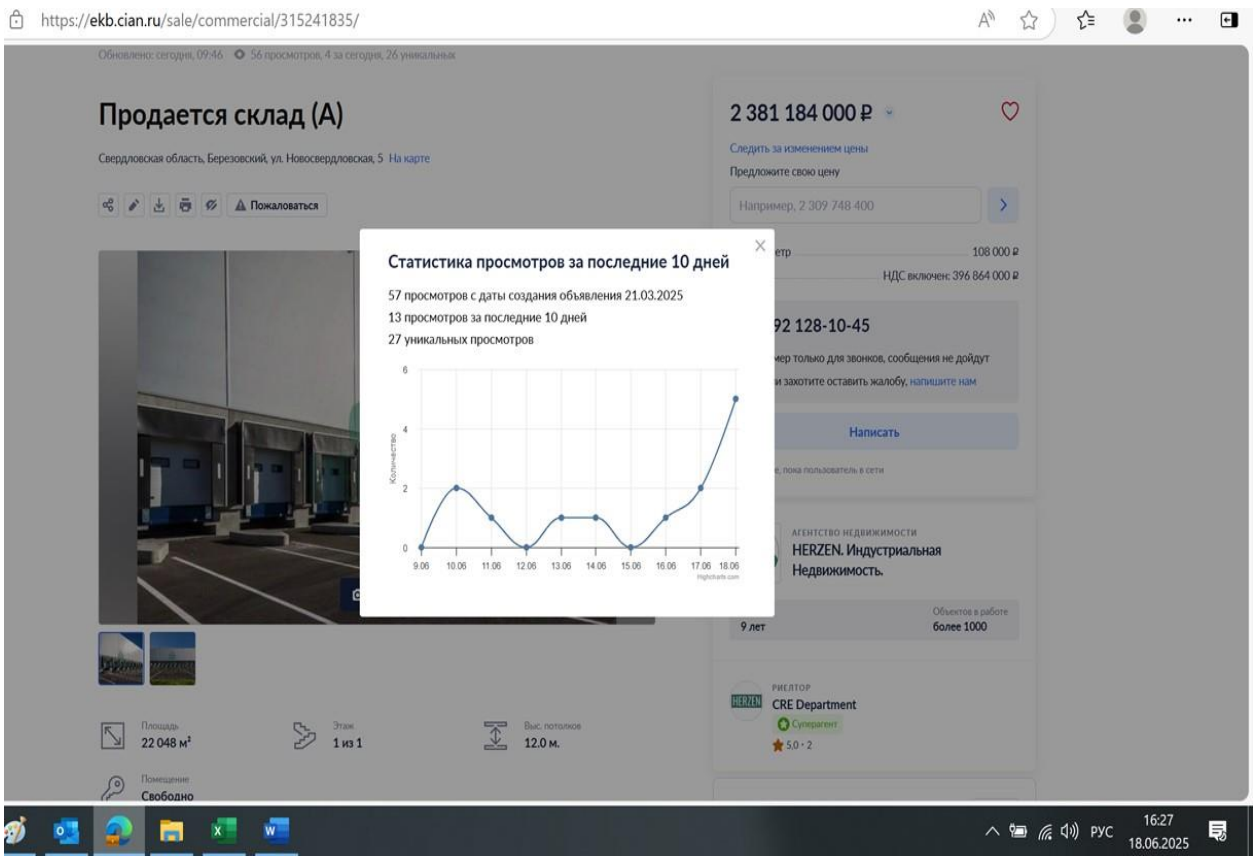
Аналог №3

Информационный портал "Циан", https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/, т. +7 (992) 128-10-45



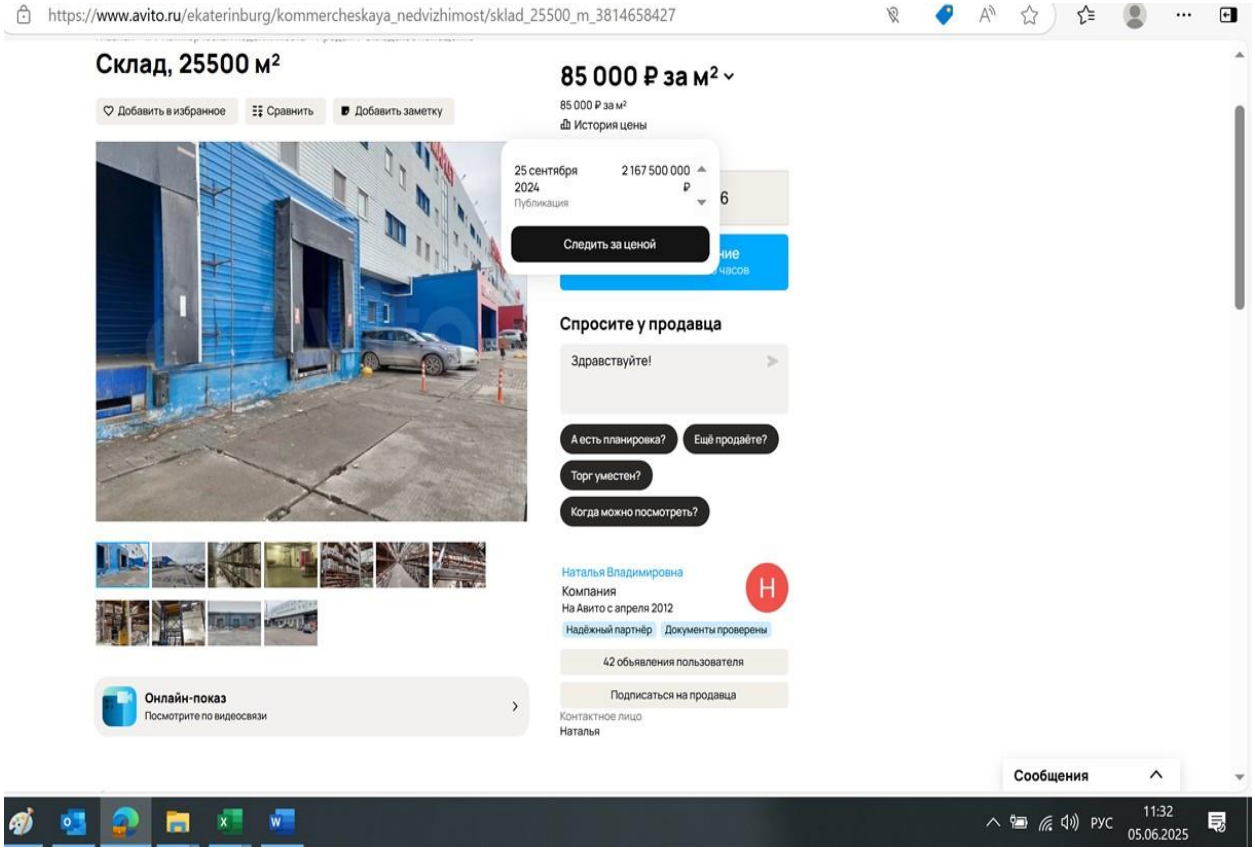


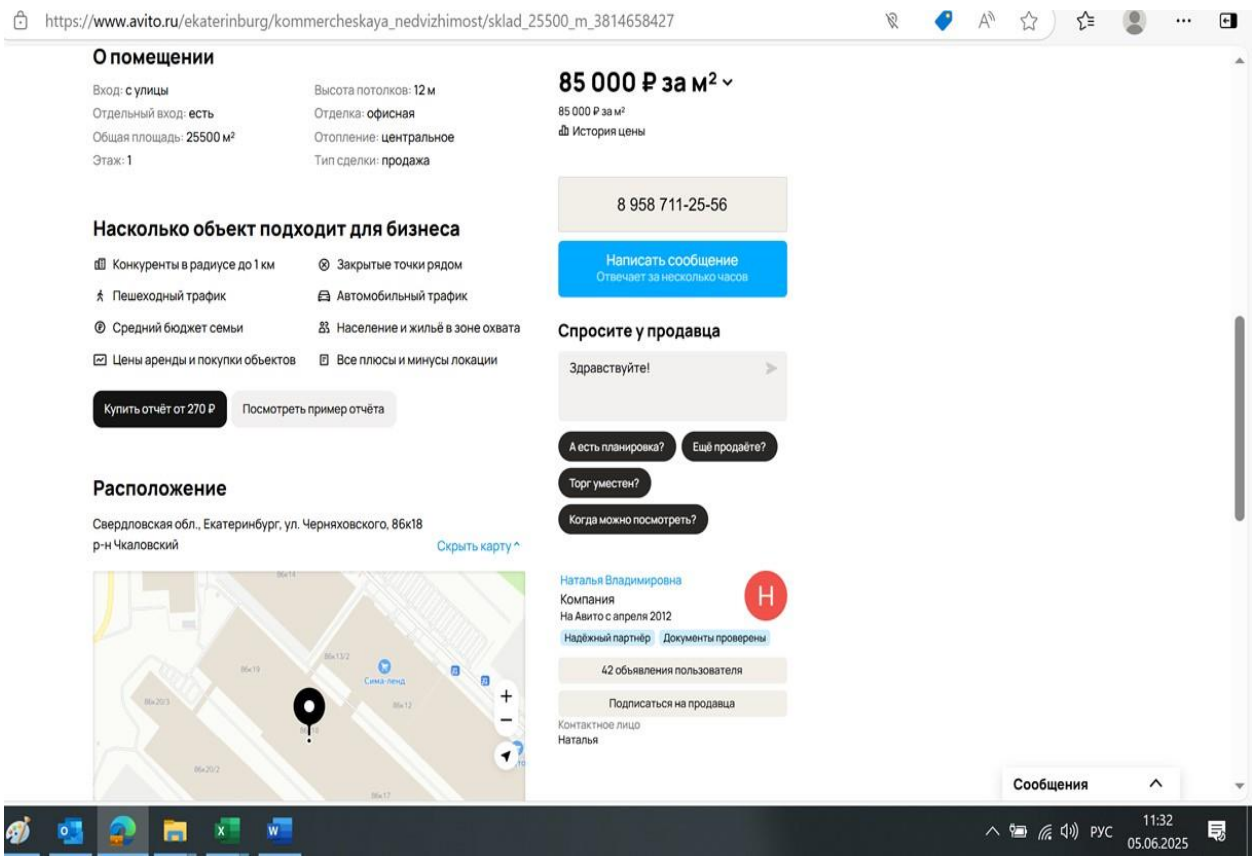

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/
Фотографии (2)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 22 048 м²
Все здания соответствуют международным стандартам страхования имущества FM Global.
Объекты имеют высокий уровень противопожарной безопасности и повышенную ликвидность на вторичном рынке.
Огороженная территория.
Удобный заезд.
Все условия для комфортной работы.
Подробности по запросу
Почему стоит обращаться к нам:
1) Работаем с 2014 года
2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости
3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов
4) Не берём комиссию с арендаторов/покупателей.
Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!
Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворяло требованиям" или более привычный русский вариант "строить под ключ".
Индустриальные здания, которые могут быть использованы как под склад или распределительный центр, так и под производство, проектируются и возводятся с учетом всех ваших пожеланий.
Преимущества модели Build-to-suit.
Нет необходимости тратить время и деньги на поиск подходящего варианта или на перепланировку помещения, не соответствующего требованиям.
Вы получаете качественное помещение с современной инфраструктурой и техническими характеристиками, идеально соответствующими его нуждам. Возможность сэкономить около 40-50% средств по сравнению с покупкой и перепланировкой уже готового здания.
Можно до начала строительства учесть стратегические планы развития компании. Например, построить склад большей площади. Тогда можно будет прибыльно сд
Свернуть
2 381 184 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 309 748 400
Цена за метр 108 000 ₽
Налог НДС включен: 396 864 000 ₽
+7 992 128-10-45
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 9 лет
Объектов в работе более 1000
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 • 2
РУС
16:26
18.06.2025

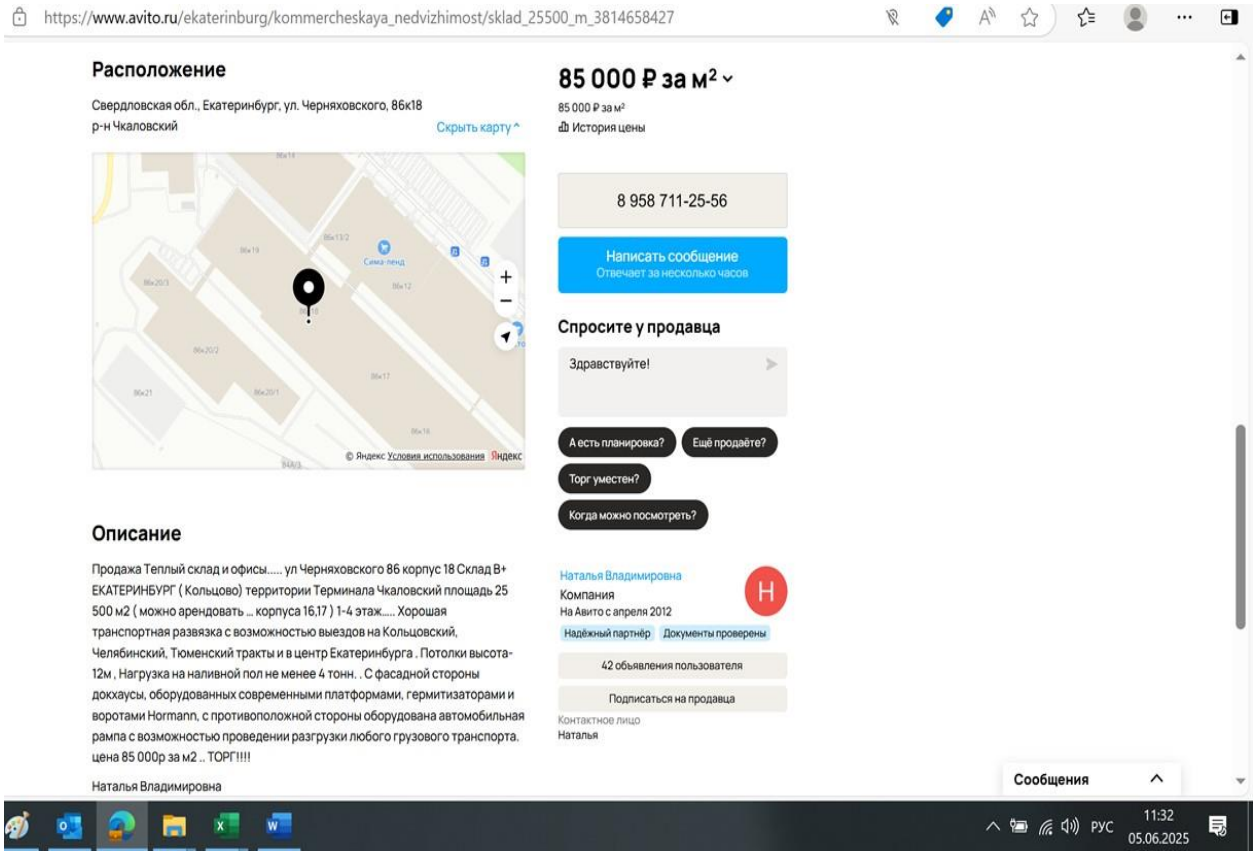

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/
Обновлено: сегодня, 09:46
56 просмотров, 4 за сегодня, 26 уникальных
Продается склад (А)
Свердловская область, Березовский, ул. Новосвердловская, 5 На карте
Пожаловаться
Статистика просмотров за последние 10 дней
57 просмотров с даты создания объявления 21.03.2025
13 просмотров за последние 10 дней
27 уникальных просмотров
Количество
9.06 10.06 11.06 12.06 13.06 14.06 15.06 16.06 17.06 18.06
Highcharts.com
2 381 184 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 309 748 400
108 000 ₽
НДС включен: 396 864 000 ₽
92 128-10-45
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
9 лет
Объектов в работе более 1000
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 • 2
Площадь 22 048 м²
Этаж 1 из 1
Выс. потолков 12,0 м.
Помещение Свободно
РУС
16:27
18.06.2025

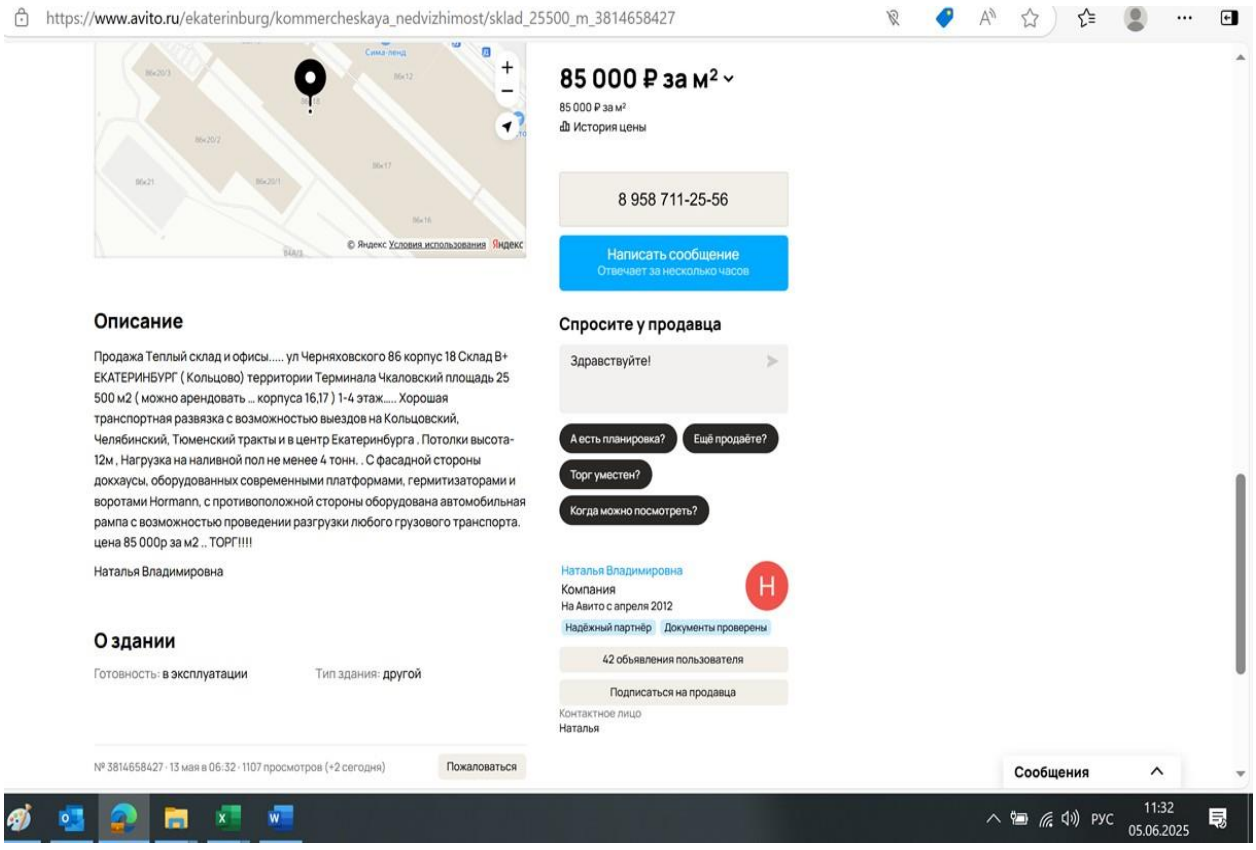
Аналог №4

Информационный портал Авито,
https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_25500_m_3814658427, т. +7 (958) 711-25-56





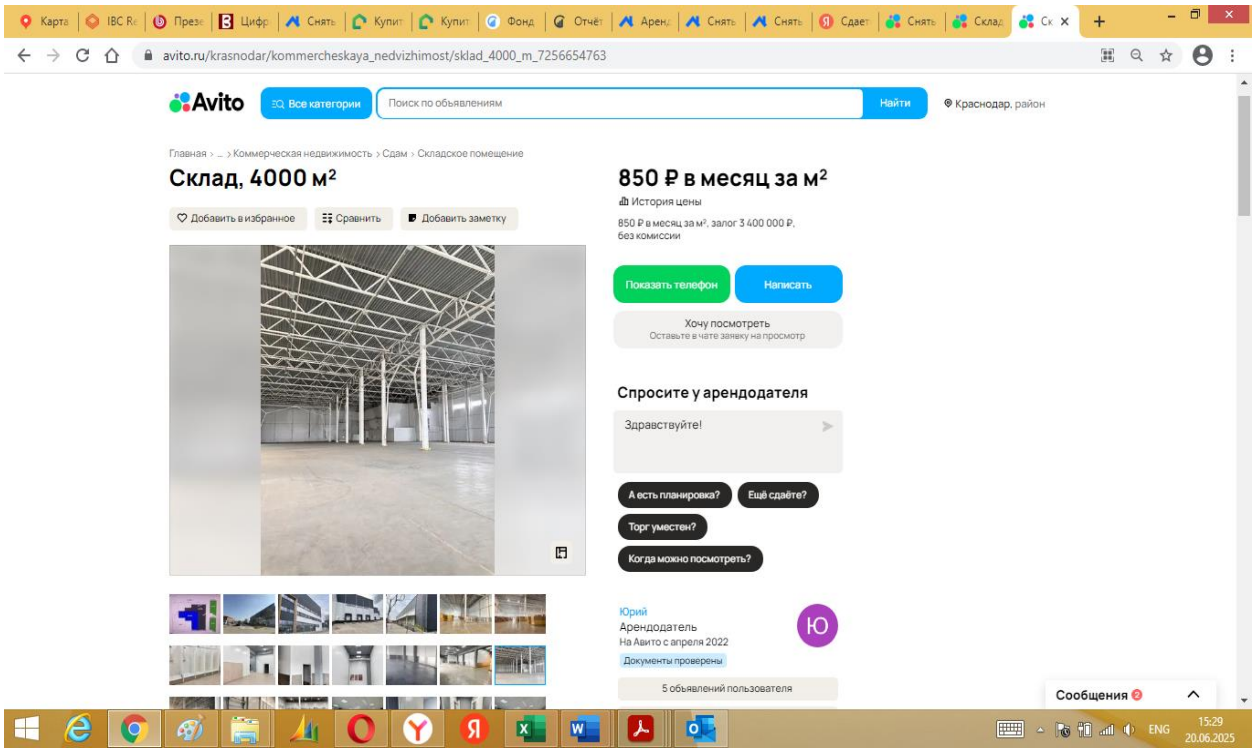

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_25500_m_3814658427
Расположение
Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к18
р-н Чкаловский
Скрыть карту
© Яндекс Условия использования Яндекс
Описание
Продажа Теплый склад и офисы..... ул Черняховского 86 корпус 18 Склад В+ ЕКАТЕРИНБУРГ (Кольцово) территории Терминала Чкаловский площадь 25 500 м2 (можно арендовать ... корпуса 16,17) 1-4 этаж..... Хорошая транспортная развязка с возможностью выездов на Кольцовский, Челябинский, Тюменский тракты и в центр Екатеринбурга . Потолки высота-12м , Нагрузка на наливной пол не менее 4 тонн. . С фасадной стороны доккаусы, оборудованных современными платформами, гермитизаторами и воротами Hormann, с противоположной стороны оборудована автомобильная рампа с возможностью проведении разгрузки любого грузового транспорта. цена 85 000р за м2 .. ТОРГ!!!!
Наталья Владимировна
85 000 ₽ за м²
85 000 ₽ за м²
История цены
8 958 711-25-56
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Наталья Владимировна
Компания
На Авито с апреля 2012
Надёжный партнёр
Документы проверены
42 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталья
Сообщения
РУС
11:32
05.06.2025

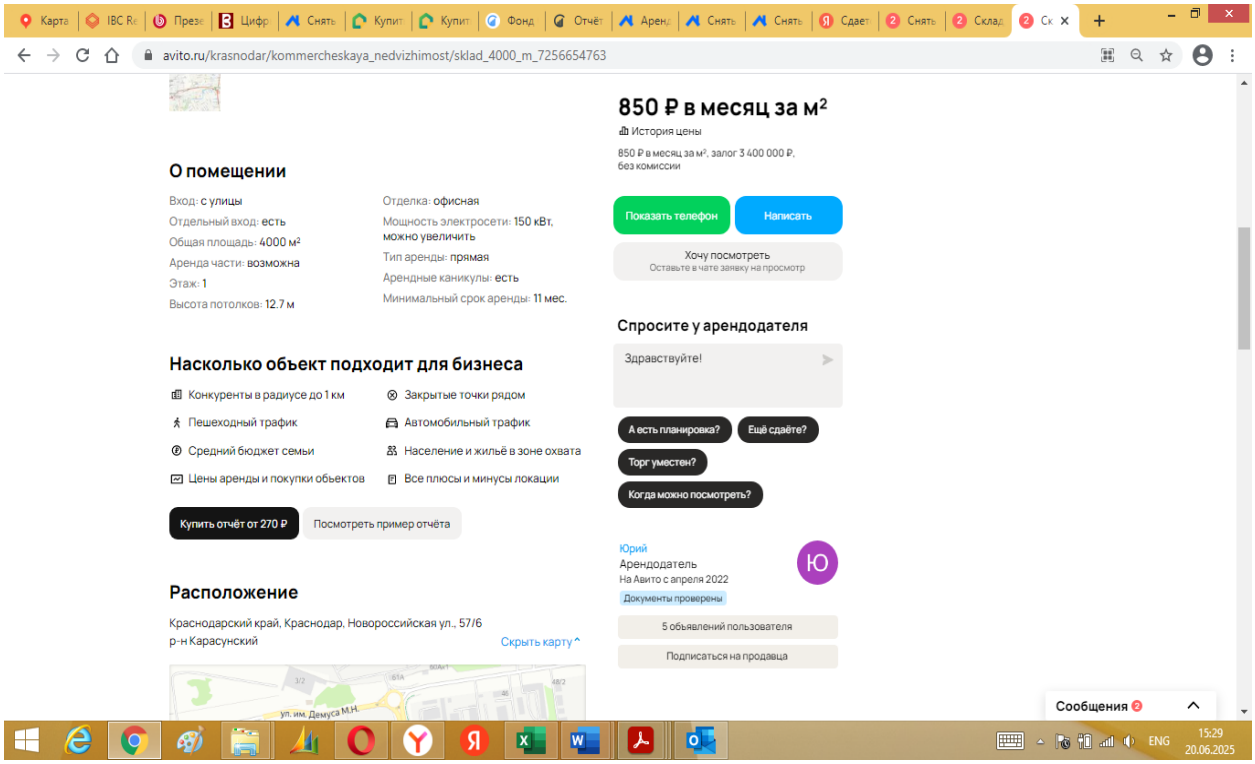

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_25500_m_3814658427
© Яндекс Условия использования Яндекс
Описание
Продажа Теплый склад и офисы..... ул Черняховского 86 корпус 18 Склад В+ ЕКАТЕРИНБУРГ (Кольцово) территории Терминала Чкаловский площадь 25 500 м2 (можно арендовать ... корпуса 16,17) 1-4 этаж..... Хорошая транспортная развязка с возможностью выездов на Кольцовский, Челябинский, Тюменский тракты и в центр Екатеринбурга . Потолки высота-12м , Нагрузка на наливной пол не менее 4 тонн. . С фасадной стороны доккаусы, оборудованных современными платформами, гермитизаторами и воротами Hormann, с противоположной стороны оборудована автомобильная рампа с возможностью проведении разгрузки любого грузового транспорта. цена 85 000р за м2 .. ТОРГ!!!!
Наталья Владимировна
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
№ 3814658427 · 13 мая в 06:32 · 1107 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться
85 000 ₽ за м²
85 000 ₽ за м²
История цены
8 958 711-25-56
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Наталья Владимировна
Компания
На Авито с апреля 2012
Надёжный партнёр
Документы проверены
42 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталья
Сообщения
РУС
11:32
05.06.2025

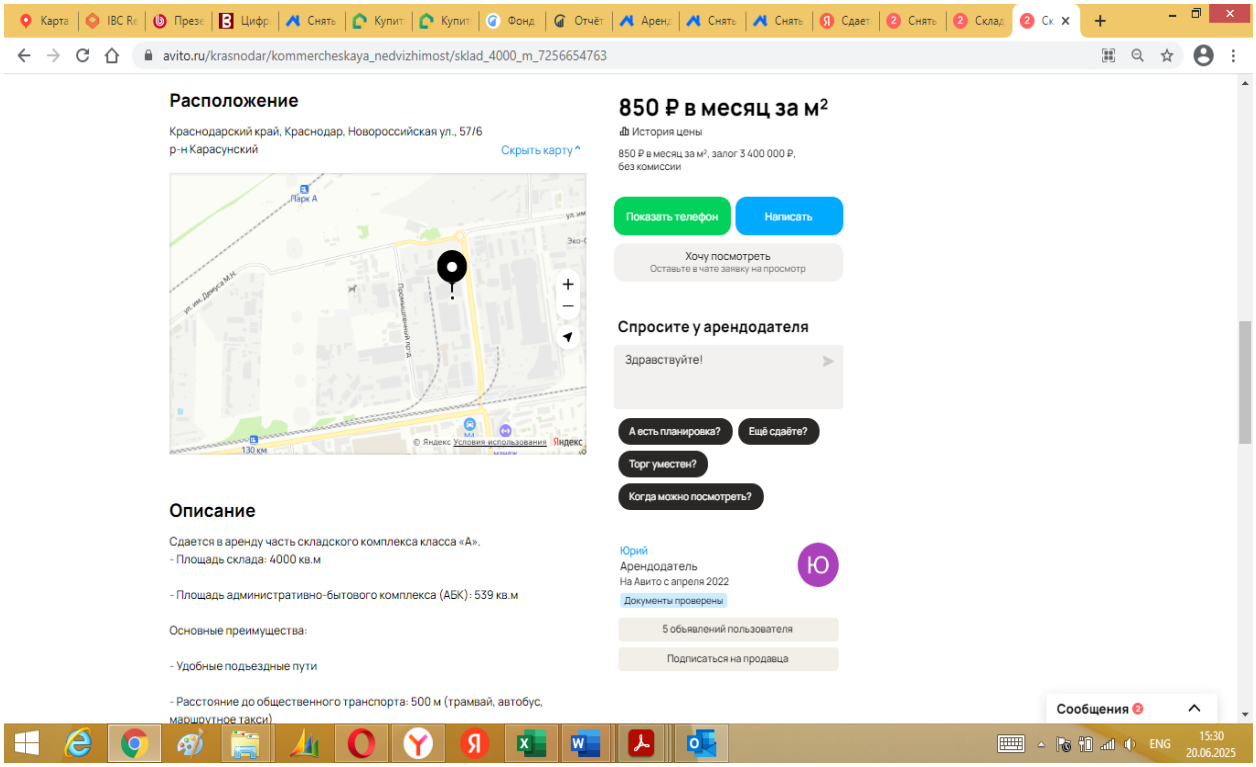
Объекты-аналоги, используемые для расчета величины арендной платы складских помещений на основании рыночных данных

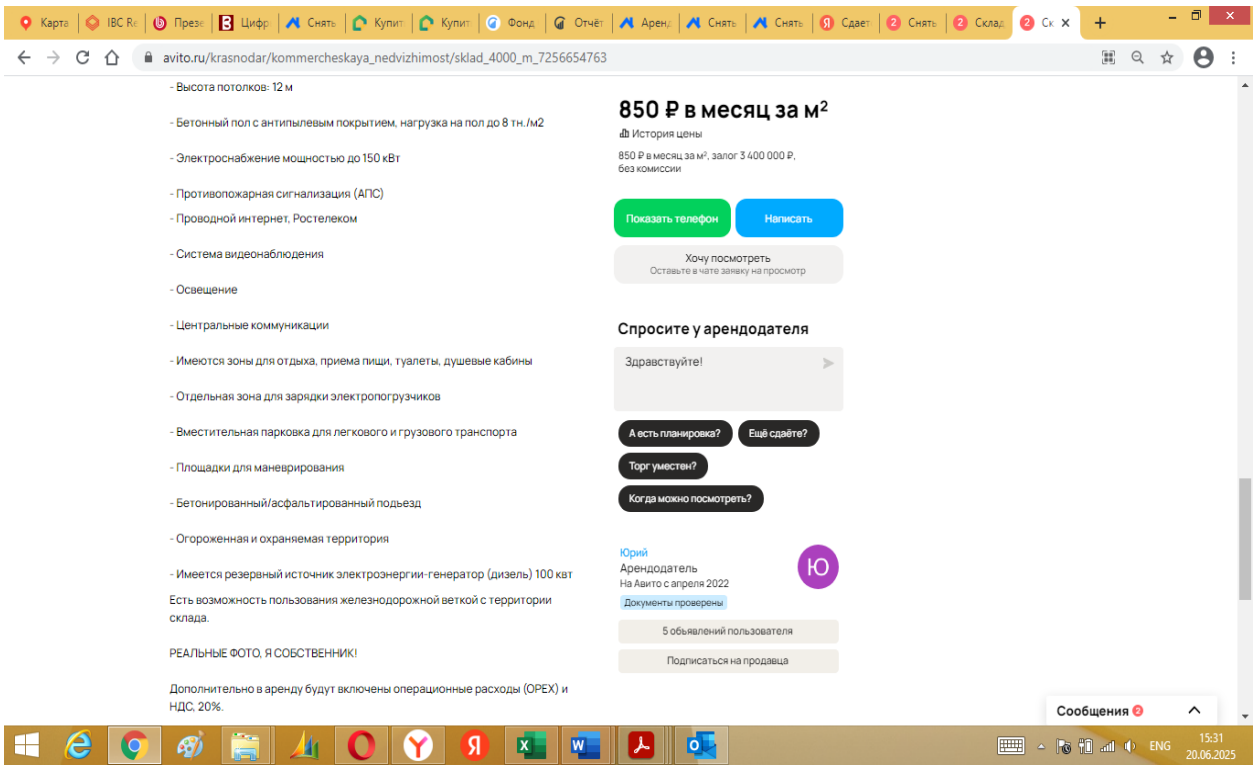
Аналог №1

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_m_7256654763, т. +7 (958) 428-69-65



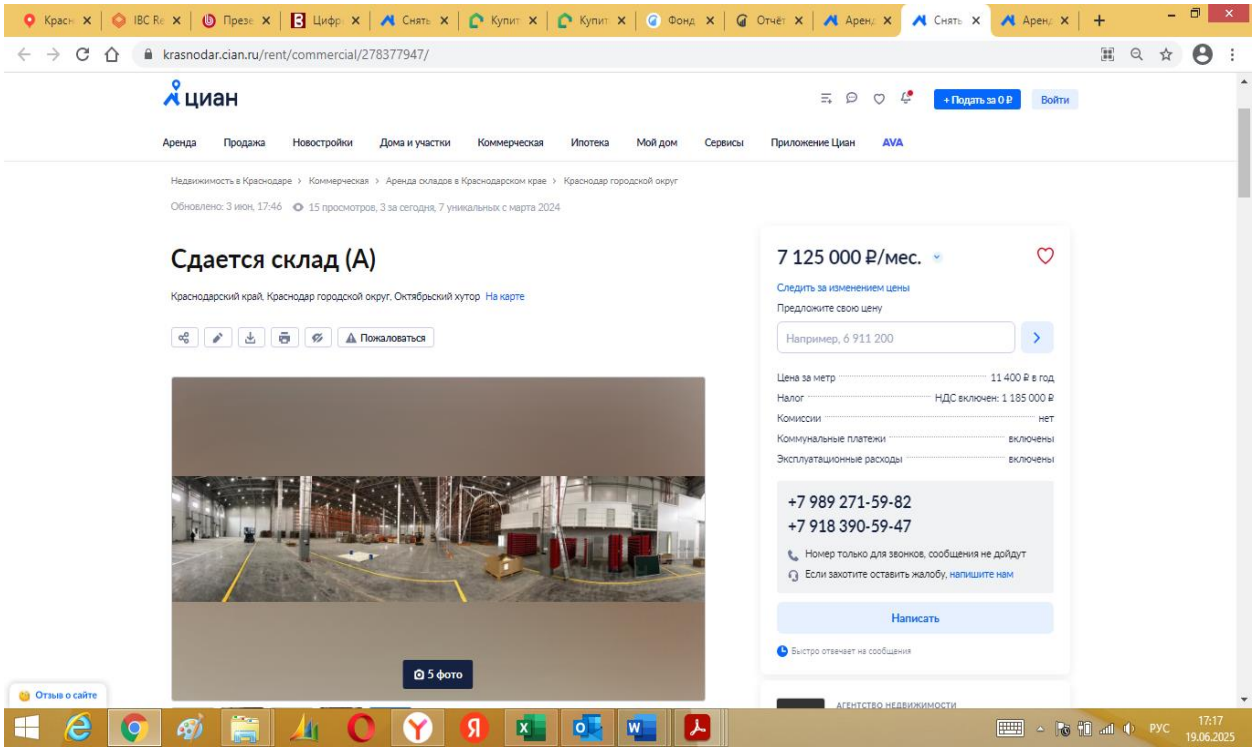


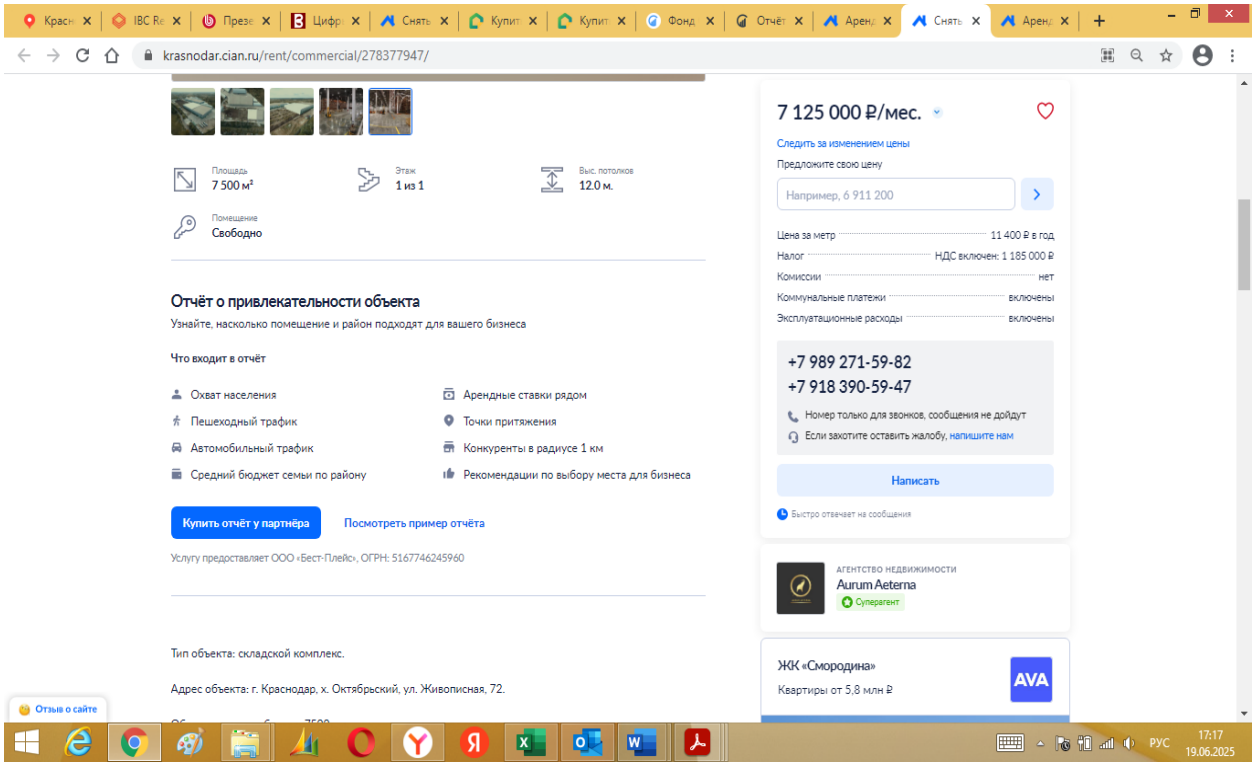

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_m_7256654763
Расположение
Краснодарский край, Краснодар, Новороссийская ул., 57/6
р-н Карасунский
Скрыть карту
850 ₽ в месяц за м²
История цены
850 ₽ в месяц за м², залог 3 400 000 ₽, без комиссии
Показать телефон
Написать
Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Описание
Сдается в аренду часть складского комплекса класса «А».
- Площадь склада: 4000 кв.м
- Площадь административно-бытового комплекса (АБК): 539 кв.м
Основные преимущества:
- Удобные подъездные пути
- Расстояние до общественного транспорта: 500 м (трамвай, автобус, маршрутное такси)
Юрий
Арендодатель
На Авито с апреля 2022
Документы проверены
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Сообщения
ENG
15:30
20.06.2025

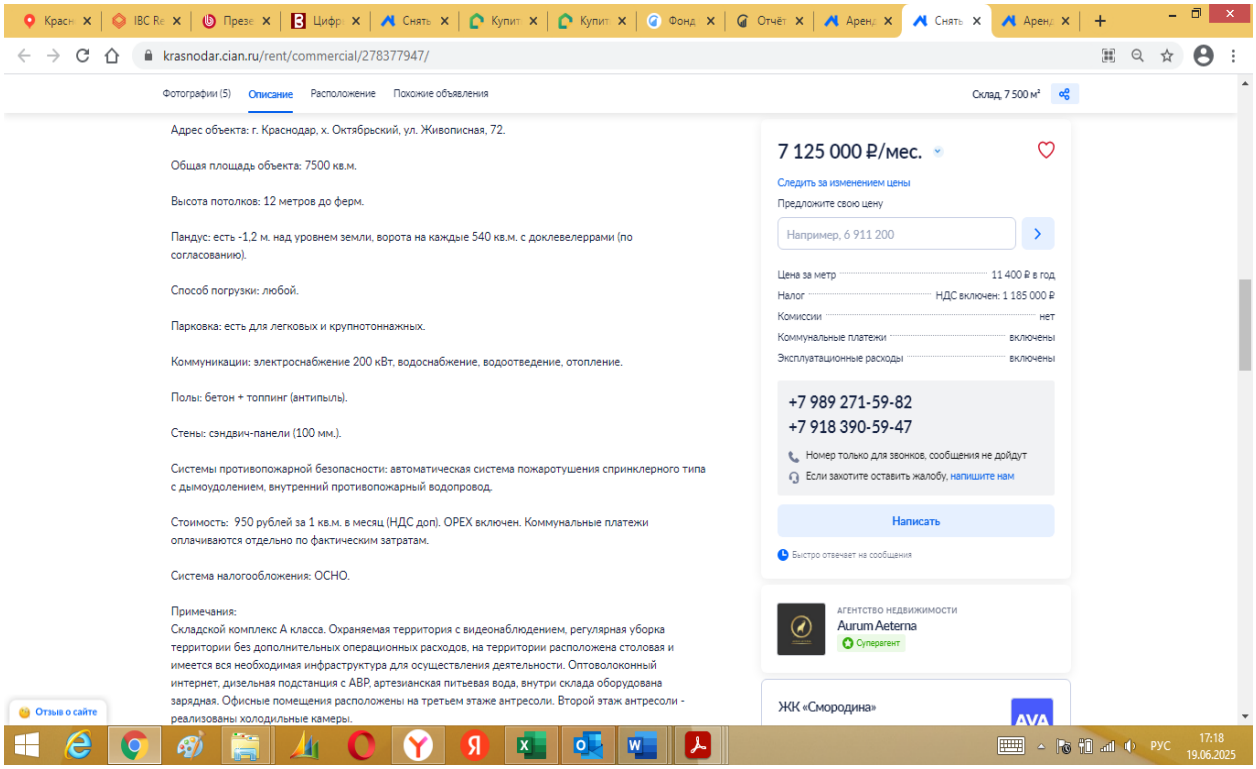

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_m_7256654763
- Высота потолков: 12 м
- Бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол до 8 тн./м2
- Электроснабжение мощностью до 150 кВт
- Противопожарная сигнализация (АПС)
- Проводной интернет, Ростелеком
- Система видеонаблюдения
- Освещение
- Центральные коммуникации
- Имеются зоны для отдыха, приема пищи, туалеты, душевые кабины
- Отдельная зона для зарядки электропогрузчиков
- Вместительная парковка для легкового и грузового транспорта
- Площадки для маневрирования
- Бетонированный/асфальтированный подъезд
- Огороженная и охраняемая территория
- Имеется резервный источник электроэнергии-генератор (дизель) 100 квт
Есть возможность пользования железнодорожной веткой с территории склада.
РЕАЛЬНЫЕ ФОТО, Я СОБСТВЕННИК!
Дополнительно в аренду будут включены операционные расходы (OPEX) и НДС, 20%.
850 ₽ в месяц за м²
История цены
850 ₽ в месяц за м², залог 3 400 000 ₽, без комиссии
Показать телефон
Написать
Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Юрий
Арендодатель
На Авито с апреля 2022
Документы проверены
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Сообщения
ENG
15:31
20.06.2025

Аналог №2

Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/278377947/, т. +7 (989) 271-59-82

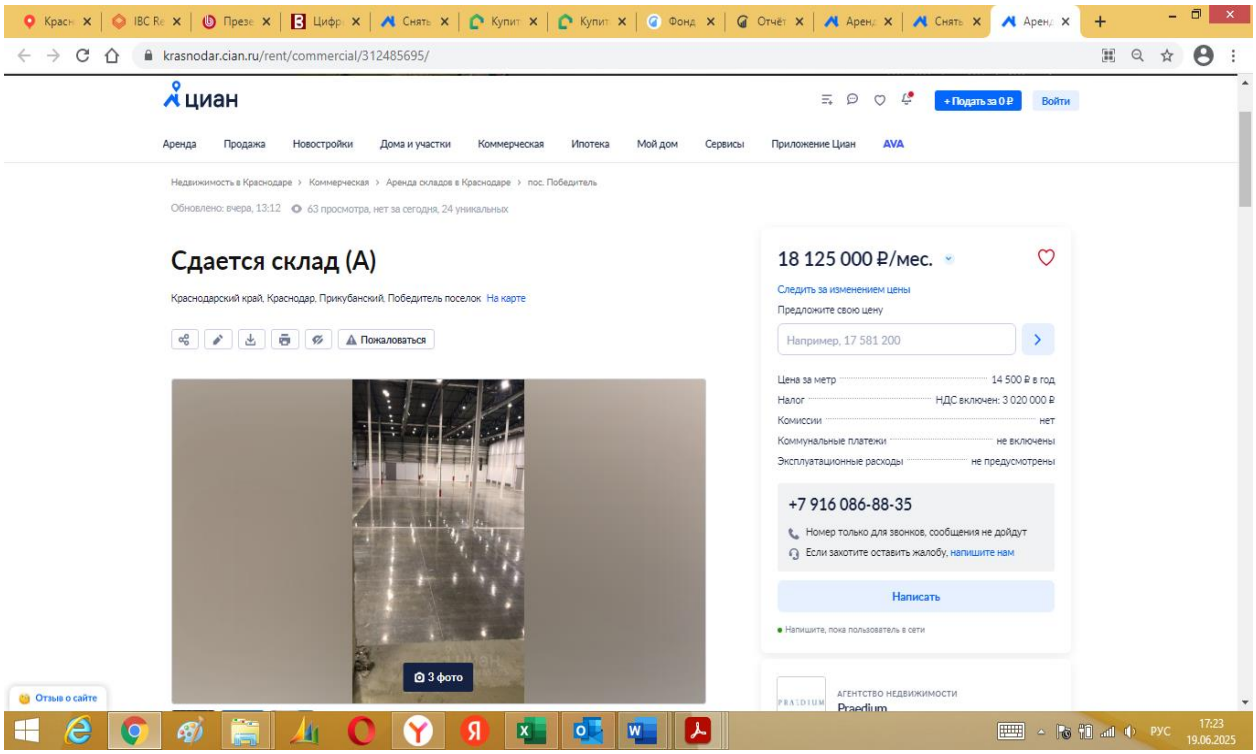


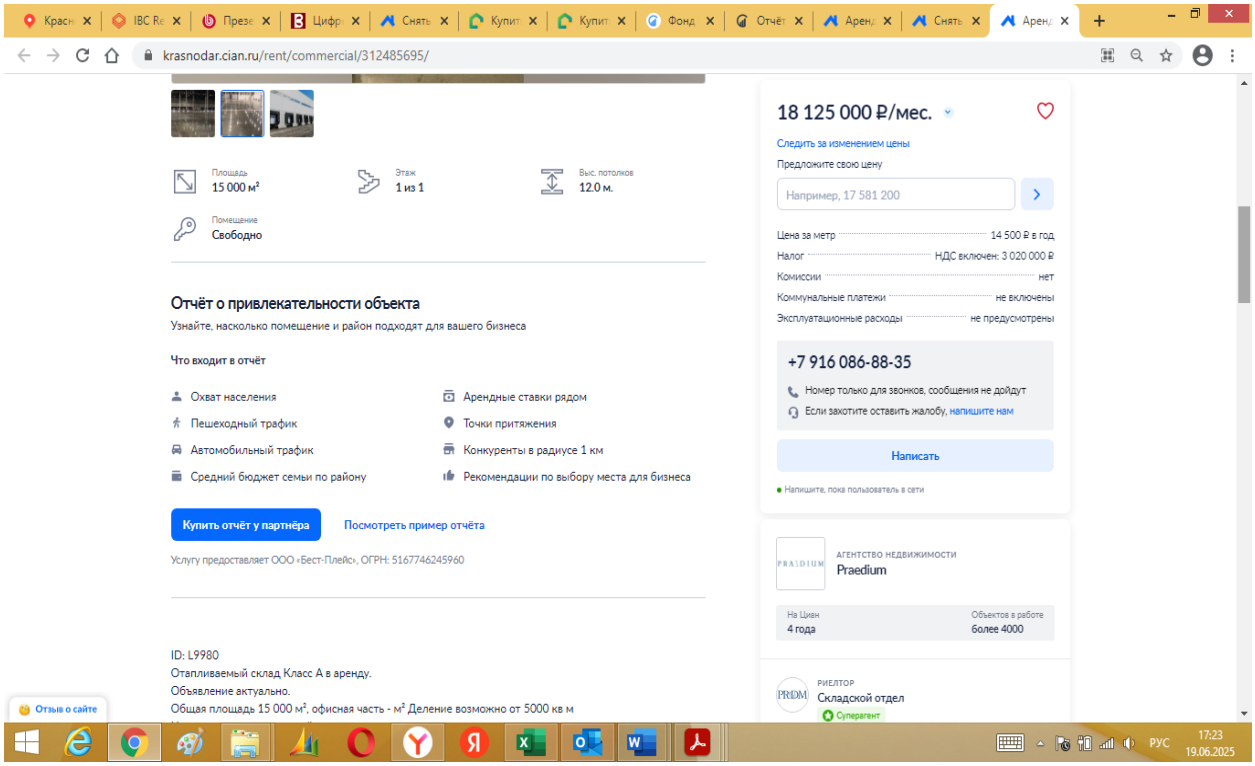


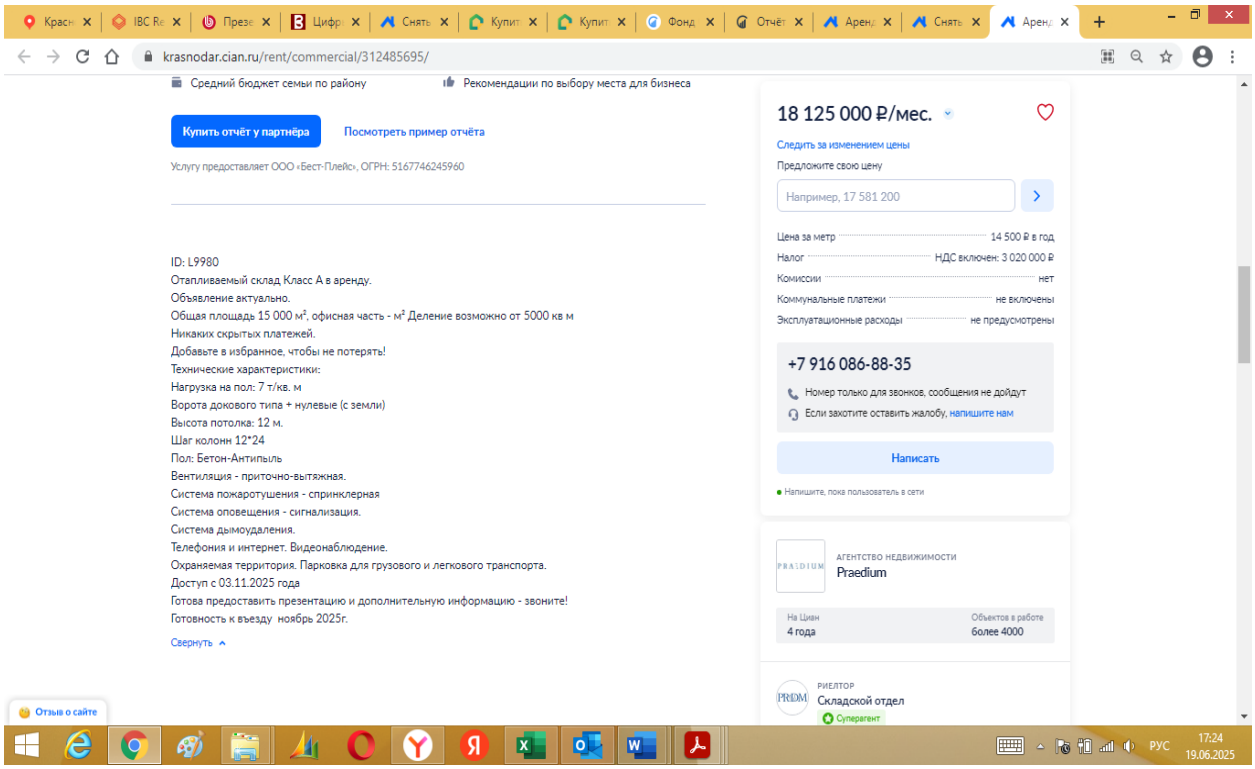


Аналог №3

Информационный портал "ЦИАН", https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/312485695/, т. +7 (916) 086-88-35

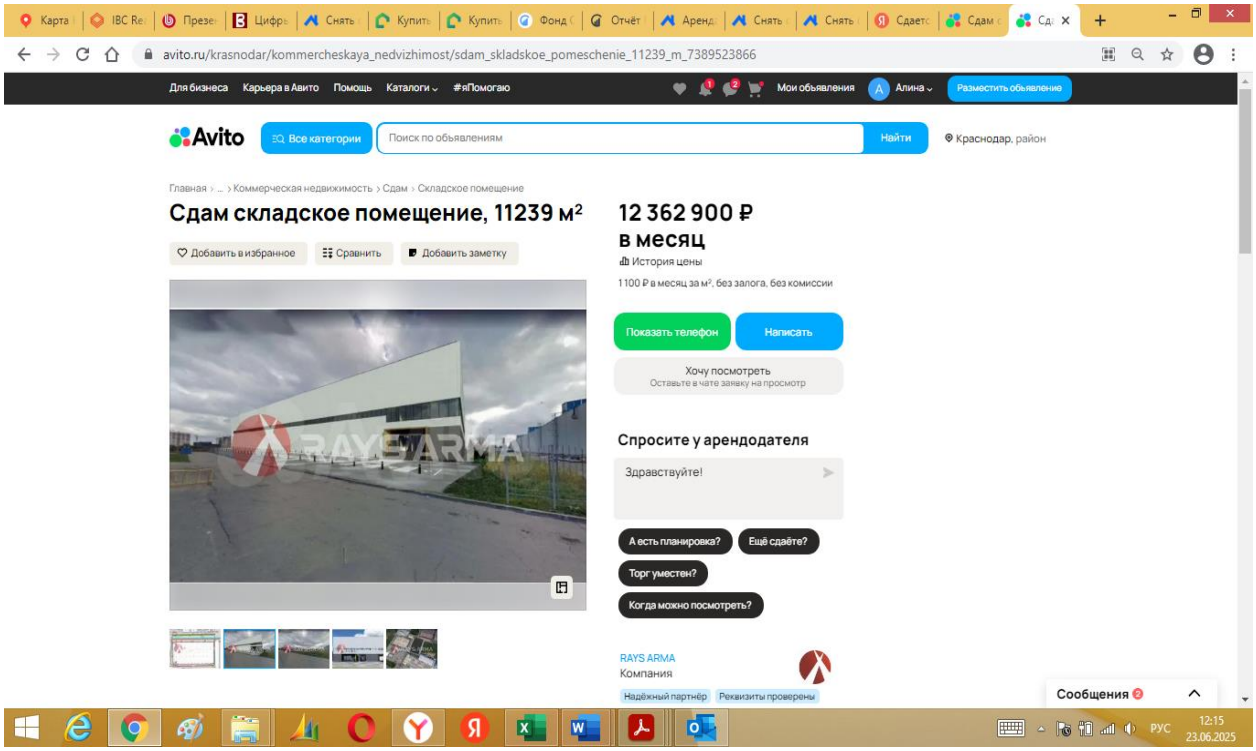


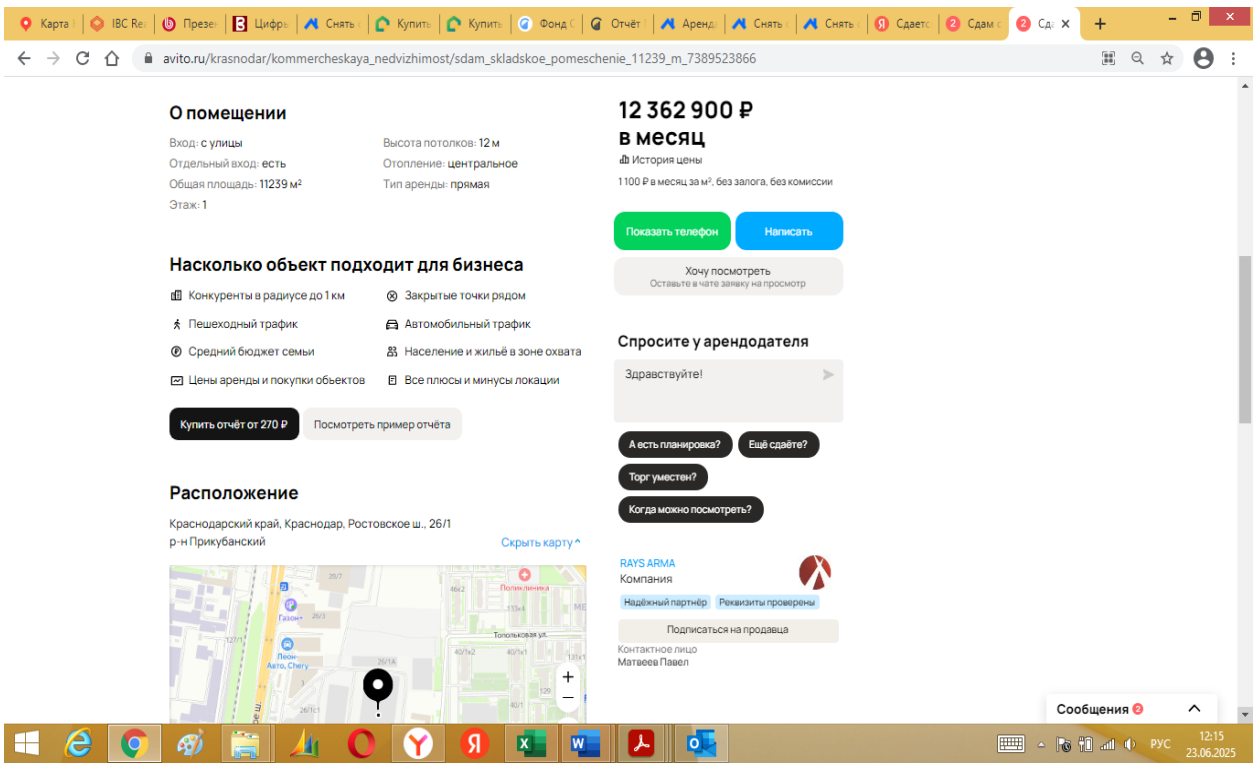

krasnodar.cian.ru/rent/commercial/312485695/
Площадь
15 000 м²
Этаж
1 из 1
Выс. потолков
12.0 м.
Помещение
Свободно
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
ID: L9980
Отапливаемый склад Класс А в аренду.
Объявление актуально.
Общая площадь 15 000 м², офисная часть - м² Деление возможно от 5000 кв м
18 125 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 17 581 200
Цена за метр 14 500 ₽ в год
Налог НДС включен: 3 020 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 916 086-88-35
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium
На Циан 4 года
Объектов в работе более 4000
РИЕЛТОР
Складской отдел
Суперагент
Отзыв о сайте
РУС
17:23
19.06.2025

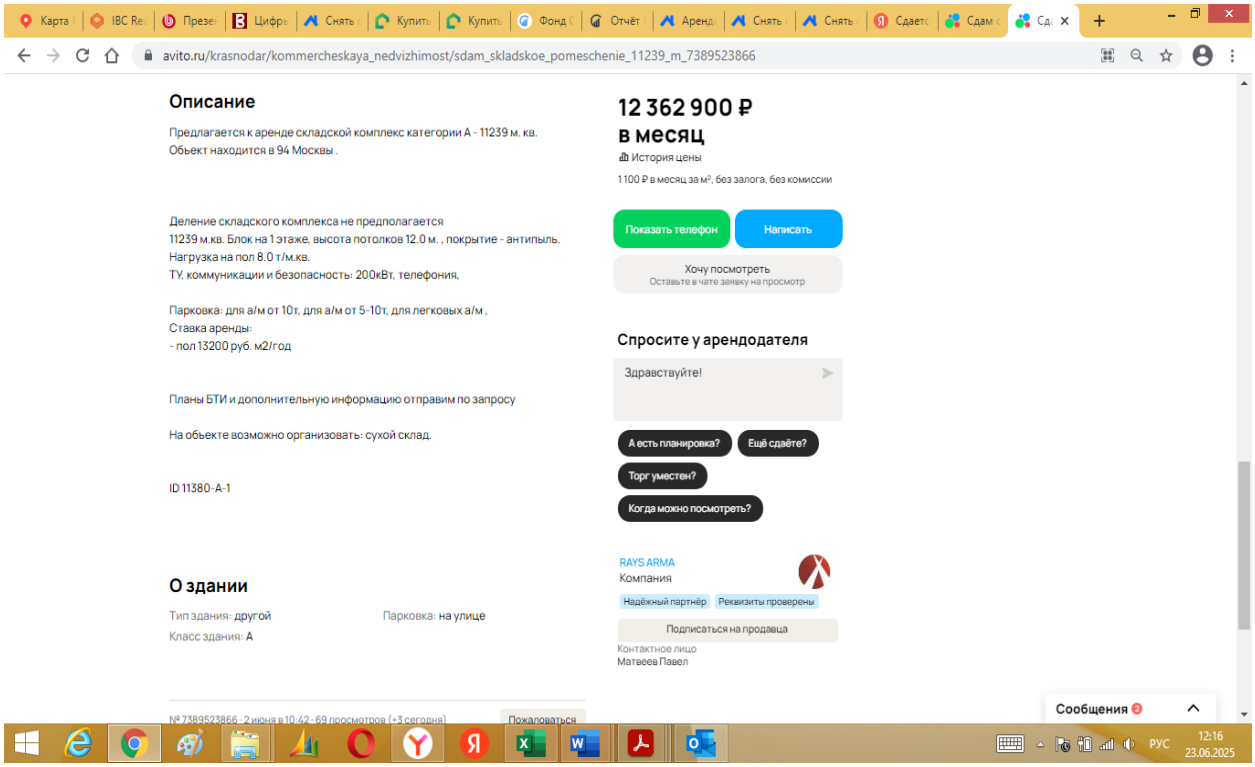

krasnodar.cian.ru/rent/commercial/312485695/
Средний бюджет семьи по району
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
ID: L9980
Отапливаемый склад Класс А в аренду.
Объявление актуально.
Общая площадь 15 000 м², офисная часть - м² Деление возможно от 5000 кв м
Никаких скрытых платежей.
Добавьте в избранное, чтобы не потерять!
Технические характеристики:
Нагрузка на пол: 7 т/кв. м
Ворота докового типа + нулевые (с земли)
Высота потолка: 12 м.
Шаг колонн 12*24
Пол: Бетон-Антипыль
Вентиляция - приточно-вытяжная.
Система пожаротушения - спринклерная
Система оповещения - сигнализация.
Система дымоудаления.
Телефония и интернет. Видеонаблюдение.
Охраняемая территория. Парковка для грузового и легкового транспорта.
Доступ с 03.11.2025 года
Готова предоставить презентацию и дополнительную информацию - звоните!
Готовность к въезду ноябрь 2025г.
Свернуть
18 125 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 17 581 200
Цена за метр 14 500 ₽ в год
Налог НДС включен: 3 020 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 916 086-88-35
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium
На Циан 4 года
Объектов в работе более 4000
РИЕЛТОР
Складской отдел
Суперагент
Отзыв о сайте
РУС
17:24
19.06.2025

Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_11239_m_7389523866, т. +7 (923) 890-61-07






avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_11239_m_7389523866
Описание
Предлагается к аренде складской комплекс категории А - 11239 м. кв.
Объект находится в 94 Москвы .
Деление складского комплекса не предполагается
11239 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 12.0 м. , покрытие - антипыль.
Нагрузка на пол 8.0 т/м.кв.
ТУ, коммуникации и безопасность: 200кВт, телефония,
Парковка: для а/м от 10т, для а/м от 5-10т, для легковых а/м ,
Ставка аренды:
- пол 13200 руб. м2/год
Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу
На обьекте возможно организовать: сухой склад.
ID 11380-А-1
О здании
Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: на улице
12 362 900 ₽
в месяц
История цены
1 100 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии
Показать телефон
Написать
Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
RAYS ARMA
Компания
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Матвеев Павел
Сообщения
РУС
12:16
23.06.2025

Копии информационно-аналитических материалов

Корректировки, используемые для определения стоимости сооружений в рамках затратного подхода

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)

С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 449

Краснодарский край												
Абинск	8	8	9	Кабардинка	8	9	9	Новороссийск	8	9	9	
Абрау-Дюрсо	8	9	9	Кавказская	6	7	7	Октябрьская	6	6	7	
Анапа	8	9	9	Калинино	7	8	8	Отрадная	7	8	8	
Апшеронск	8	8	9	Каневская	6	6	7	Павловская	6	6	7	
Армавир	7	7	8	Коноково	7	7	8	Пашковский	7	8	9	
Архипо-Осиповка	8	9	9	Кореновск	7	7	8	Полтавская	7	8	8	
Афипский	8	8	9	Красная Поляна	8	9	10	Приморско-Ахтарск	7	7	8	
Ахтырский	8	8	9	Краснодар	7	8	9	Псебай	8	8	9	
Ачуево	7	7	8	Красносельский	6	7	7	Северская	8	8	9	
Белая Глина	6	6	7	Кропоткин	6	7	7	Славянск-на-Кубани	8	8	9	
Белореченск	7	8	9	Крыловская	6	6	7	Сочи	8	9	9	
Брюховецкая	7	7	7	Крымск	8	8	9	Старощербиновская	6	6	7	
Верхнебаканский	8	9	9	Курганинск	7	7	8	Староминская	6	6	7	
Витязево	8	9	9	Курчанская	8	8	9	Тамань	8	9	9	
Владимирская	7	8	8	Кутаис	8	8	9	Тбилисская	6	7	7	
Выселки	6	7	8	Кущевская	6	6	7	Темрюк	8	8	9	

е коэффициенты
анные

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$К_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

α_c и α_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории РФ приводится отдельно в конце справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)

С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 41"

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочнике приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БЛИЖАЙШЕЕ к обьему и (или) площади оцениваемого здания значение.

Пример.
Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

2000/2500 = 0,8;

2500м² - ближайшее к оцениваемому значение диапазона; данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 120, июль 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** *на* ***01.07.2022*** *г. по сравнению с* ***01.01.2020*** *г. (базовый регион* **МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ***)*

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «»*

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,015	0,882	0,877	1,068	0,909	0,933	0,932	0,970	1,013	1,024
Брянская область	0,920	0,867	0,769	0,936	0,838	0,889	0,881	0,934	0,916	0,882
Владимирская область	1,054	0,978	0,881	1,005	0,923	0,979	0,956	0,991	0,992	1,076
Воронежская область	0,997	0,930	0,903	1,028	0,964	0,983	0,992	1,029	1,032	1,034
г. Москва	1,311	1,252	1,349	1,152	1,284	1,324	1,317	1,288	1,389	1,388
Московская область	1,243	1,227	1,198	1,291	1,223	1,229	1,232	1,243	1,240	1,249
Ивановская область	1,124	0,968	0,926	1,084	0,950	0,971	0,959	1,013	1,029	1,038
Калужская область	1,072	0,953	0,980	0,944	0,983	1,017	1,001	1,041	1,056	1,064
Костромская область	0,900	0,783	0,748	0,837	0,811	0,852	0,852	0,905	0,865	0,876
Курская область	1,020	0,954	0,932	0,921	0,954	0,997	1,000	1,023	1,014	1,075
Липецкая область	0,976	0,911	0,853	0,941	0,888	0,923	0,927	0,982	0,956	0,980
Орловская область	0,929	0,910	0,806	0,969	0,870	0,924	0,908	0,955	0,936	0,929
Рязанская область	0,970	0,845	0,824	0,981	0,878	0,916	0,915	0,970	0,941	0,929
Смоленская область	0,895	0,804	0,770	0,926	0,853	0,875	0,888	0,920	0,921	0,917
Тамбовская область	0,977	0,870	0,824	0,990	0,864	0,898	0,906	0,942	0,956	0,958
Тверская область	1,000	0,929	0,942	0,957	0,965	1,002	1,002	1,044	1,059	1,005
Тульская область	1,083	0,940	0,950	1,092	0,969	1,001	0,999	1,039	1,025	1,044
Ярославская область	1,088	0,937	0,914	0,971	0,949	0,985	0,977	1,008	0,998	1,047
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,378	1,105	1,253	1,276	1,169	1,197	1,185	1,192	1,228	1,419
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,447	1,160	1,315	1,340	1,227	1,257	1,244	1,252	1,289	1,490
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,719	1,378	1,563	1,592	1,458	1,494	1,479	1,488	1,532	1,771
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,290	1,835	2,082	2,121	1,942	1,990	1,969	1,981	2,040	2,359
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,741	1,396	1,583	1,613	1,477	1,513	1,498	1,507	1,552	1,794
Вологодская область	1,120	0,956	0,984	1,068	0,987	1,007	1,014	1,061	1,042	1,070
г. Санкт-Петербург	1,294	1,192	1,246	1,134	1,230	1,250	1,230	1,266	1,245	1,266
Ленинградская область *	1,260	1,089	1,244	1,013	1,129	1,173	1,153	1,176	1,173	1,206
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,260	1,089	1,244	1,013	1,129	1,173	1,153	1,176	1,173	1,206
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,286	1,112	1,270	1,035	1,152	1,198	1,178	1,201	1,198	1,232
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,310	1,132	1,294	1,054	1,174	1,220	1,200	1,224	1,220	1,255
Калининградская область	1,202	1,100	1,177	0,947	1,098	1,125	1,124	1,155	1,197	1,239
Мурманская область	1,671	1,427	1,563	1,413	1,480	1,519	1,496	1,502	1,543	1,651
Новгородская область	1,066	0,953	0,929	1,019	0,948	0,997	0,986	1,016	1,014	1,035
Псковская область	0,945	0,819	0,793	0,951	0,836	0,867	0,875	0,933	0,944	0,962
Республика Карелия *	1,201	1,044	1,054	1,322	1,075	1,079	1,088	1,105	1,164	1,308
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,286	1,117	1,128	1,415	1,150	1,155	1,164	1,183	1,246	1,400
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,262	1,096	1,107	1,388	1,129	1,133	1,142	1,161	1,223	1,373
Республика Коми *	1,298	1,106	1,148	1,098	1,120	1,156	1,144	1,172	1,184	1,279
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,363	1,161	1,206	1,153	1,176	1,214	1,201	1,231	1,243	1,343
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,397	1,190	1,236	1,181	1,205	1,245	1,231	1,262	1,274	1,377
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,582	1,348	1,399	1,338	1,364	1,409	1,394	1,429	1,443	1,559
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,625	1,385	1,437	1,374	1,402	1,448	1,432	1,468	1,482	1,601
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,641	1,398	1,451	1,387	1,415	1,461	1,446	1,482	1,496	1,616
Южный федеральный округ										
Астраханская область	1,006	0,919	0,873	1,007	0,924	1,010	0,973	1,004	1,022	1,037
Волгоградская область	1,085	0,940	1,037	1,014	0,986	1,023	1,031	1,052	1,082	1,124
Кабардино-Балкарская Республика	0,796	0,731	0,715	0,676	0,755	0,818	0,807	0,872	0,874	0,874
Карачаево-Черкессия Республика	0,785	0,823	0,618	0,964	0,715	0,811	0,771	0,834	0,817	0,826
Краснодарский край *	1,096	0,962	1,029	1,033	1,003	1,042	1,042	1,077	1,039	1,105
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,096	0,962	1,029	1,033	1,003	1,042	1,042	1,077	1,039	1,105
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,217	1,068	1,142	1,147	1,114	1,157	1,156	1,195	1,153	1,227

© КО-ИНВЕСТ 2022

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культуртехнические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	0,874	0,864	1,068	0,938	1,057	0,936	1,024	0,882	0,764	1,367	0,603
Брянская область	0,841	0,788	0,958	0,834	1,050	0,876	0,882	0,781	0,687	1,347	0,553
Владимирская область	0,860	0,885	1,021	0,932	1,081	0,975	1,076	0,873	0,761	1,337	0,573
Воронежская область	0,948	0,898	1,029	0,984	1,125	0,978	1,034	0,943	0,818	1,350	0,678
г. Москва	1,284	1,338	1,285	1,335	1,391	1,292	1,388	1,328	1,311	1,352	1,131
Московская область	1,226	1,200	1,254	1,232	1,269	1,236	1,249	1,203	1,184	1,355	1,129
Ивановская область	0,861	0,895	1,020	0,922	1,116	0,958	1,038	0,888	0,761	1,362	0,586
Калужская область	0,919	0,934	1,059	0,989	1,158	0,984	1,064	0,970	0,825	1,347	0,714
Костромская область	0,806	0,747	0,916	0,818	1,023	0,835	0,876	0,753	0,670	1,377	0,484
Курская область	0,968	0,918	1,047	0,998	1,111	0,988	1,075	0,917	0,861	1,356	0,697
Липецкая область	0,825	0,833	0,944	0,873	1,074	0,913	0,980	0,822	0,707	1,360	0,606
Орловская область	0,877	0,861	0,973	0,881	1,071	0,983	0,929	0,853	0,718	1,343	0,534
Рязанская область	0,844	0,814	1,027	0,847	1,077	0,883	0,929	0,841	0,706	1,324	0,549
Смоленская область	0,887	0,786	0,944	0,895	1,033	0,869	0,917	0,819	0,697	1,355	0,539
Тамбовская область	0,808	0,767	0,970	0,882	1,053	0,864	0,958	0,789	0,662	1,351	0,471
Тверская область	0,952	0,935	1,047	0,948	1,117	0,969	1,005	0,953	0,870	1,353	0,744
Тульская область	0,935	0,924	1,094	0,950	1,122	0,971	1,044	0,952	0,841	1,353	0,682
Ярославская область	0,997	0,892	1,054	0,958	1,113	0,963	1,047	0,922	0,807	1,353	0,608
Северо-Западный федеральный округ											
Архангельская область *	1,178	1,161	1,307	1,188	1,268	1,187	1,419	1,168	1,093	1,347	0,899
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,237	1,219	1,372	1,248	1,331	1,247	1,490	1,226	1,148	1,347	0,944
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,470	1,448	1,631	1,483	1,581	1,482	1,771	1,457	1,364	1,347	1,122
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,958	1,929	2,172	1,975	2,106	1,973	2,359	1,941	1,816	1,347	1,495
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,489	1,467	1,652	1,502	1,602	1,501	1,794	1,476	1,381	1,347	1,137
Вологодская область	0,971	0,943	1,097	0,949	1,141	0,983	1,070	0,941	0,883	1,346	0,744
г. Санкт-Петербург	1,181	1,242	1,262	1,169	1,325	1,192	1,266	1,254	1,167	1,348	1,054
Ленинградская область *	1,123	1,165	1,193	1,090	1,229	1,138	1,206	1,154	1,066	1,352	0,954
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,123	1,165	1,193	1,090	1,229	1,138	1,206	1,154	1,066	1,352	0,954
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,147	1,189	1,218	1,113	1,254	1,162	1,232	1,178	1,088	1,352	0,974
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,168	1,211	1,241	1,134	1,278	1,183	1,255	1,200	1,108	1,352	0,992
Калининградская область	1,125	1,101	1,145	1,067	1,210	1,136	1,239	1,087	1,025	1,352	0,791
Мурманская область	1,543	1,438	1,633	1,467	1,480	1,418	1,651	1,462	1,307	1,361	1,198
Новгородская область	0,930	0,917	1,146	0,905	1,120	0,974	1,035	0,888	0,781	1,333	0,601
Псковская область	0,840	0,774	1,006	0,800	1,075	0,857	0,962	0,749	0,644	1,336	0,487
Республика Карелия *	1,039	0,992	1,203	1,097	1,227	1,046	1,308	1,009	0,886	1,344	0,763
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,112	1,062	1,287	1,174	1,313	1,120	1,400	1,080	0,948	1,344	0,816
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,091	1,042	1,263	1,152	1,289	1,099	1,373	1,059	0,930	1,344	0,801
Республика Коми *	1,102	1,065	1,240	1,070	1,271	1,134	1,279	1,053	0,953	1,357	0,940
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,157	1,118	1,302	1,124	1,335	1,190	1,343	1,105	1,000	1,357	0,987
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,186	1,146	1,334	1,152	1,368	1,220	1,377	1,133	1,025	1,357	1,011
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,343	1,297	1,511	1,304	1,549	1,382	1,559	1,283	1,161	1,357	1,145
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,380	1,333	1,552	1,340	1,591	1,419	1,601	1,318	1,192	1,357	1,176
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,393	1,345	1,567	1,353	1,606	1,433	1,616	1,330	1,204	1,357	1,187
Южный федеральный округ											
Астраханская область	1,018	0,919	1,088	0,908	1,089	0,986	1,037	0,906	0,836	1,350	0,599
Волгоградская область	0,991	0,972	1,059	0,972	1,139	1,004	1,124	0,980	0,887	1,341	0,744
Кабардино-Балкарская Республика	0,728	0,704	0,801	0,752	1,004	0,775	0,874	0,742	0,598	1,371	0,447
Карачаево-Черкесская Республика	0,662	0,670	0,841	0,751	0,974	0,839	0,826	0,745	0,501	1,345	0,361
Краснодарский край *	1,036	1,010	1,103	0,996	1,165	1,020	1,105	0,999	0,965	1,326	0,741
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,036	1,010	1,103	0,996	1,165	1,020	1,105	0,999	0,965	1,326	0,741
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,150	1,122	1,224	1,105	1,293	1,133	1,227	1,109	1,072	1,326	0,822

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 120, июль 2022 г., Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** *на* ***01.07.2022*** *г. по сравнению с* ***01.01.2021*** *г. (базовый регион* ***РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ*** *в среднем)*

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «»*

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,226	1,198	1,169	1,254	1,194	1,205	1,208	1,218	1,218	1,234
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,094	1,047	1,016	1,243	1,064	1,057	1,062	1,086	1,123	1,112
Брянская область	0,992	1,029	0,892	1,090	0,981	1,007	1,004	1,046	1,016	0,957
Владимирская область	1,137	1,161	1,021	1,170	1,080	1,110	1,090	1,109	1,101	1,168
Воронежская область	1,074	1,104	1,047	1,197	1,128	1,114	1,130	1,152	1,144	1,122
г. Москва	1,413	1,486	1,564	1,341	1,503	1,501	1,501	1,442	1,540	1,506
Московская область	1,340	1,457	1,389	1,503	1,430	1,393	1,404	1,391	1,375	1,355
Ивановская область	1,211	1,149	1,074	1,262	1,111	1,100	1,093	1,134	1,141	1,126
Калужская область	1,156	1,131	1,136	1,100	1,150	1,153	1,140	1,165	1,171	1,155
Костромская область	0,970	0,929	0,867	0,974	0,948	0,966	0,971	1,013	0,959	0,951
Курская область	1,100	1,133	1,081	1,073	1,116	1,130	1,139	1,146	1,124	1,167
Липецкая область	1,052	1,081	0,989	1,096	1,039	1,046	1,057	1,100	1,060	1,064
Орловская область	1,001	1,081	0,935	1,129	1,018	1,047	1,035	1,070	1,039	1,008
Рязанская область	1,046	1,003	0,955	1,142	1,027	1,038	1,042	1,086	1,043	1,008
Смоленская область	0,965	0,954	0,893	1,078	0,998	0,992	1,012	1,030	1,021	0,995
Тамбовская область	1,054	1,033	0,956	1,152	1,010	1,018	1,033	1,054	1,060	1,040
Тверская область	1,078	1,103	1,092	1,114	1,130	1,136	1,142	1,169	1,174	1,090
Тульская область	1,168	1,115	1,102	1,271	1,133	1,134	1,138	1,163	1,137	1,133
Ярославская область	1,173	1,113	1,060	1,131	1,110	1,116	1,114	1,129	1,107	1,136
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,485	1,311	1,453	1,486	1,367	1,357	1,350	1,335	1,362	1,540
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,560	1,377	1,525	1,560	1,436	1,425	1,418	1,402	1,430	1,617
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,853	1,636	1,812	1,854	1,706	1,693	1,685	1,665	1,699	1,922
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,468	2,179	2,414	2,470	2,272	2,255	2,244	2,218	2,263	2,560
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,877	1,657	1,836	1,878	1,728	1,715	1,706	1,687	1,721	1,947
Вологодская область	1,208	1,134	1,141	1,244	1,155	1,142	1,156	1,187	1,155	1,161
г. Санкт-Петербург	1,395	1,416	1,445	1,321	1,439	1,416	1,401	1,417	1,380	1,374
Ленинградская область *	1,358	1,292	1,442	1,180	1,320	1,330	1,314	1,317	1,301	1,309
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,358	1,292	1,442	1,180	1,320	1,330	1,314	1,317	1,301	1,309
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,387	1,320	1,473	1,205	1,348	1,358	1,342	1,345	1,328	1,337
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,413	1,344	1,500	1,227	1,373	1,383	1,367	1,370	1,353	1,362
Калининградская область	1,296	1,306	1,365	1,103	1,285	1,275	1,281	1,293	1,328	1,344
Мурманская область	1,801	1,694	1,813	1,645	1,731	1,721	1,705	1,681	1,711	1,792
Новгородская область	1,149	1,132	1,078	1,186	1,109	1,130	1,123	1,137	1,124	1,123
Псковская область	1,019	0,972	0,920	1,107	0,978	0,982	0,997	1,045	1,047	1,044
*Республика Карелия **	1,295	1,239	1,222	1,539	1,258	1,223	1,239	1,237	1,291	1,420
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,386	1,326	1,308	1,647	1,346	1,309	1,326	1,324	1,382	1,519
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,360	1,301	1,283	1,616	1,321	1,285	1,301	1,299	1,356	1,491
Республика Коми *	1,400	1,313	1,331	1,278	1,310	1,311	1,304	1,313	1,313	1,388
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,470	1,379	1,398	1,342	1,375	1,376	1,369	1,378	1,379	1,457
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,507	1,413	1,433	1,375	1,410	1,411	1,403	1,413	1,413	1,494
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,706	1,600	1,623	1,558	1,596	1,597	1,589	1,600	1,600	1,692
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,752	1,644	1,667	1,600	1,640	1,641	1,632	1,643	1,644	1,738
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,769	1,659	1,682	1,615	1,655	1,656	1,647	1,659	1,659	1,754
Южный федеральный округ										
Астраханская область	1,085	1,091	1,012	1,172	1,081	1,145	1,109	1,124	1,133	1,125
Волгоградская область	1,170	1,116	1,202	1,181	1,154	1,159	1,175	1,178	1,200	1,220
Кабардино-Балкарская Республика	0,859	0,868	0,829	0,787	0,883	0,928	0,919	0,976	0,969	0,948
Карачаево-Черкесия Республика	0,846	0,976	0,717	1,122	0,836	0,919	0,878	0,934	0,906	0,896
Краснодарский край *	1,182	1,142	1,193	1,203	1,174	1,181	1,187	1,205	1,152	1,199
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,182	1,142	1,193	1,203	1,174	1,181	1,187	1,205	1,152	1,199
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,312	1,267	1,324	1,335	1,303	1,311	1,318	1,338	1,279	1,331

© КО-ИНВЕСТ 2022

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2021 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	неруд-ных мате-риалов и бетона	полиэ-тилена, поливи-нилхло-рида и прочих пласт-масс	моно-литного железо-бетона	сборного железо-бетона	кон-струк-ционной стали	сталь-ных труб	древе-сины	кабелей и прово-дов	благоус-тройство прилега-ющей тер-ритории (озеле-нение)	плодо-водство и лесо-водство (за-кладка и уход)	культур-техни-ческие работы и рекуль-тивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Российская Федерация	1,202	1,168	1,235	1,201	1,250	1,209	1,234	1,169	1,137	1,301	1,062
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	1,017	1,025	1,152	1,111	1,102	1,085	1,112	1,043	0,987	1,322	0,898
Брянская область	0,979	0,935	1,033	0,988	1,095	1,015	0,957	0,923	0,888	1,305	0,824
Владимирская область	1,001	1,050	1,101	1,103	1,127	1,131	1,168	1,032	0,983	1,299	0,853
Воронежская область	1,104	1,065	1,110	1,164	1,173	1,133	1,122	1,115	1,056	1,312	1,009
г. Москва	1,495	1,587	1,386	1,580	1,450	1,498	1,506	1,570	1,694	1,308	1,685
Московская область	1,427	1,424	1,352	1,458	1,324	1,433	1,355	1,423	1,530	1,313	1,682
Ивановская область	1,002	1,062	1,100	1,091	1,164	1,111	1,126	1,050	0,983	1,316	0,873
Калужская область	1,070	1,109	1,143	1,171	1,207	1,141	1,155	1,147	1,065	1,302	1,064
Костромская область	0,939	0,886	0,988	0,969	1,067	0,968	0,951	0,890	0,865	1,328	0,722
Курская область	1,127	1,089	1,129	1,181	1,159	1,146	1,167	1,084	1,113	1,310	1,038
Липецкая область	0,960	0,988	1,018	1,033	1,120	1,059	1,064	0,972	0,914	1,316	0,903
Орловская область	1,021	1,021	1,049	1,043	1,116	1,140	1,008	1,009	0,928	1,302	0,795
Рязанская область	0,982	0,966	1,107	1,002	1,123	1,024	1,008	0,994	0,912	1,287	0,817
Смоленская область	1,033	0,933	1,018	1,059	1,077	1,007	0,995	0,969	0,900	1,315	0,804
Тамбовская область	0,941	0,910	1,046	1,044	1,098	1,001	1,040	0,933	0,856	1,304	0,702
Тверская область	1,109	1,110	1,130	1,122	1,165	1,123	1,090	1,127	1,123	1,310	1,109
Тульская область	1,089	1,097	1,179	1,124	1,170	1,126	1,133	1,125	1,086	1,312	1,015
Ярославская область	1,161	1,058	1,136	1,133	1,161	1,117	1,136	1,090	1,043	1,310	0,906
Северо-Западный федеральный округ											
Архангельская область *	1,372	1,377	1,410	1,406	1,322	1,377	1,540	1,381	1,412	1,306	1,340
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,440	1,446	1,480	1,477	1,388	1,445	1,617	1,450	1,483	1,306	1,407
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,711	1,718	1,759	1,755	1,649	1,717	1,922	1,723	1,762	1,306	1,672
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,279	2,288	2,342	2,337	2,196	2,288	2,560	2,295	2,347	1,306	2,226
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,733	1,740	1,781	1,777	1,670	1,740	1,947	1,745	1,785	1,306	1,693
Вологодская область	1,130	1,119	1,184	1,123	1,190	1,139	1,161	1,112	1,141	1,306	1,108
г. Санкт-Петербург	1,375	1,473	1,362	1,384	1,382	1,382	1,374	1,482	1,508	1,306	1,570
Ленинградская область *	1,308	1,382	1,286	1,290	1,281	1,319	1,309	1,364	1,377	1,310	1,421
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,308	1,382	1,286	1,290	1,281	1,319	1,309	1,364	1,377	1,310	1,421
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,335	1,411	1,313	1,317	1,308	1,347	1,337	1,393	1,406	1,310	1,451
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,360	1,437	1,338	1,342	1,332	1,372	1,362	1,419	1,432	1,310	1,478
Калининградская область	1,310	1,307	1,235	1,263	1,262	1,317	1,344	1,285	1,325	1,313	1,178
Мурманская область	1,796	1,706	1,761	1,736	1,543	1,643	1,792	1,729	1,689	1,317	1,785
Новгородская область	1,083	1,088	1,236	1,072	1,168	1,129	1,123	1,049	1,009	1,296	0,895
Псковская область	0,978	0,918	1,085	0,947	1,120	0,994	1,044	0,885	0,832	1,291	0,726
Республика Карелия *	1,210	1,177	1,298	1,299	1,280	1,213	1,420	1,193	1,144	1,304	1,136
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,294	1,260	1,388	1,390	1,369	1,298	1,519	1,276	1,225	1,304	1,216
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,270	1,236	1,362	1,364	1,344	1,274	1,491	1,252	1,202	1,304	1,193
Республика Коми *	1,283	1,263	1,337	1,267	1,325	1,314	1,388	1,244	1,231	1,316	1,400
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,347	1,326	1,404	1,330	1,392	1,380	1,457	1,307	1,292	1,316	1,470
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,381	1,359	1,439	1,363	1,427	1,415	1,494	1,339	1,324	1,316	1,506
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,564	1,539	1,630	1,544	1,615	1,602	1,692	1,517	1,500	1,316	1,706
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,606	1,581	1,674	1,586	1,659	1,645	1,738	1,558	1,541	1,316	1,752
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,621	1,596	1,690	1,601	1,675	1,661	1,754	1,572	1,555	1,316	1,769
Южный федеральный округ											
Астраханская область	1,186	1,090	1,173	1,075	1,136	1,143	1,125	1,071	1,080	1,304	0,892
Волгоградская область	1,153	1,154	1,143	1,150	1,188	1,164	1,220	1,158	1,146	1,301	1,109
Кабардино-Балкарская Республика	0,847	0,835	0,864	0,890	1,047	0,899	0,948	0,877	0,773	1,319	0,666
Карачаево-Черкессия Республика	0,771	0,795	0,907	0,889	1,016	0,973	0,896	0,880	0,647	1,301	0,538
Краснодарский край *	1,206	1,199	1,190	1,179	1,215	1,183	1,199	1,181	1,247	1,305	1,104
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,206	1,199	1,190	1,179	1,215	1,183	1,199	1,181	1,247	1,305	1,104
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,339	1,331	1,321	1,308	1,349	1,313	1,331	1,311	1,384	1,305	1,225

Строительно-монтажные работы

© КО-ИНВЕСТ 2022

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 124, июль 2023 г. Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г., стр. 66

Выпуск 124 • июль 2023

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Астраханская область	Волгоградская область	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г.Севастополь
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
3 Кв. 2022	**0,9832**	**0,9833**	**0,9830**	**0,9826**	**0,9834**	**0,9831**	**0,9829**
Июль 2022	0,9791	0,9793	0,9789	0,9783	0,9794	0,9789	0,9787
Август 2022	0,9832	0,9833	0,9830	0,9826	0,9834	0,9831	0,9829
Сентябрь 2022	0,9873	0,9874	0,9872	0,9869	0,9875	0,9872	0,9871
4 Кв. 2022	**0,9957**	**0,9958**	**0,9957**	**0,9956**	**0,9958**	**0,9957**	**0,9957**
Октябрь 2022	0,9915	0,9915	0,9914	0,9912	0,9916	0,9914	0,9913
Ноябрь 2022	0,9957	0,9957	0,9957	0,9956	0,9958	0,9957	0,9956
Декабрь 2022	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2023	**1,0087**	**1,0087**	**1,0088**	**1,0090**	**1,0086**	**1,0088**	**1,0089**
Январь 2023	1,0043	1,0043	1,0044	1,0045	1,0043	1,0044	1,0044
Февраль 2023	1,0087	1,0087	1,0088	1,0090	1,0086	1,0088	1,0089
Март 2023	1,0131	1,0131	1,0133	1,0135	1,0130	1,0132	1,0133
2 Кв. 2023	**1,0153**	**1,0156**	**1,0153**	**1,0163**	**1,0148**	**1,0150**	**1,0151**
Апрель 2023	1,0142	1,0143	1,0143	1,0149	1,0139	1,0141	1,0142
Май 2023	1,0153	1,0156	1,0153	1,0163	1,0148	1,0150	1,0151
Июнь 2023	1,0165	1,0168	1,0163	1,0176	1,0157	1,0158	1,0160
3 Кв. 2023 Прогноз	**1,0187**	**1,0193**	**1,0184**	**1,0204**	**1,0175**	**1,0176**	**1,0177**
Июль 2023	1,0176	1,0180	1,0173	1,0190	1,0166	1,0167	1,0168
Август 2023	1,0187	1,0193	1,0184	1,0204	1,0175	1,0176	1,0177
Сентябрь 2023	1,0198	1,0205	1,0194	1,0218	1,0184	1,0185	1,0186

ЭЦП 0176 0139

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)

А. Табакова, А.В. Дидковская. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2020 года. Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.

8

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ

А. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
1	Из обыкновенного керамического кирпича	77	1,54
2		64	1,27
3		51	1,00
4		38	0,76
5		25	0,50
6	Из керамического пустотелого кирпича	77	1,49
7		64	1,24
8		51	0,99
9		38	0,73
10		25	0,48
11	Из силикатного кирпича	77	1,69
12		64	1,30
13		51	1,12
14		38	0,83
15		25	0,54
16	Из обыкновенного керамического кирпича с облицовкой лицевым кирпичом	77	1,60
17		64	1,38
18		51	1,15
19		38	0,93
20	Из лицевого керамического кирпича	25	0,66
21	Из пустотелых керамических камней	77	1,18
22		64	0,97
23		51	0,78
24		38	0,58
25		25	0,39
26	Из полнотелых шлакобетонных блоков	40	0,69
27		20	0,34
28	Из пустотелых шлакобетонных блоков	40	0,59
29		20	0,29
30	Из естественного камня	60	7,77
31		50	6,48
32		40	5,18

ПЕРЕКРЫТИЯ

№ п/п	Характеристика конструкций	Стоимостной коэффициент			
		Без подшивки (1–15); без утепления и пароизоляции	С подшивкой строганными досками	С подшивкой досками под штукатурку	С утеплением и пароизоляцией
1	2	3	4	5	6
	Деревянные перекрытия по стенам каменным с укладкой балок:				
1	с накатом из щитов дощатых	0,91	1,39	1,24	
2	с накатом из горбыля	1,03	1,50	1,36	
3	с накатом из досок	1,00	1,48	1,33	
4	с несущей подшивкой из досок	1,02	1,49	1,35	
	Деревянные перекрытия с укладкой балок по стенам рубленым:				
5	с накатом из щитов	1,10	1,58	1,43	
6	с накатом из горбыля	1,24	1,71	1,57	
7	с накатом из досок	1,24	1,71	1,57	
8	с несущей подшивкой из досок	1,24	1,71	1,57	
	Деревянные перекрытия с укладкой балок по стенам нерубленым:				
9	с накатом из щитов дощатых	0,82	1,30	1,15	
10	с накатом из горбыля	0,95	1,43	1,28	
11	с накатом из досок	0,93	1,40	1,26	
12	с несущей подшивкой из досок	0,92	1,40	1,26	
	Деревянные перекрытия по стенам каменным с укладкой балок из швеллерной или двутавровой стали:				
13	с накатом из щитов дощатых	2,37	2,85	2,70	
14	с накатом из горбыля	2,29	2,77	2,62	
15	с накатом из досок	2,45	2,93	2,78	
16	с заполнением из кирпичных сводиков	3,90			4,58
17	с заполнением из монолитного железобетона	3,67			4,35
	Безбалочные перекрытия:				
18	из монолитного железобетона	1,71			2,39
19	из сборных железобетонных плит	1,55			2,23

14

А. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ (ОКОНЧАНИЕ)

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
33	Из обыкн. кирпича, облегченной (колодцевой) конструкции с засыпкой пустот шлаком	64	1,04
34		51	0,96
35	Из обыкн. кирпича, облегченной (колодцевой) конструкции с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	1,13
36		51	1,02
37	Из силикатного кирпича, облегченной (колодцевой) конструкции с засыпкой пустот засыпкой шлаком	64	1,06
38		51	0,97
39	Из силикатного кирпича, облегченной (колодцевой) конструкции с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	1,14
40		51	1,00
41	Из обыкновенного керамического кирпича с утеплением фибролит. плитами	51	1,36
42		38	1,15
43	Из легкобетонных сборных оштукатуренных панелей	40	1,12
44	Из легкобетонных сборных оштукатуренных панелей, облицованных ковровой керамической плиткой	40	1,16
45	Из монолитного шлакобетона	40	1,62
46		20	0,92
47	Из кирпича обыкновенного с утеплением пенопластом ПСБС и облицовкой лицевым кирпичом	64	1,7
48	Из кирпича обыкновенного с утеплением плитами на основе базальтового волокна «ROCKWOOL» (100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1/2 кирпича)	64	1,64
49	Из пенобетонных блоков с облицовкой в процессе кладки лицевым кирпичом (в 1/2 кирпича)	32	0,68
50		52	1,01
51		72	1,31
52	Из керамзитобетонных блоков с облицовкой в процессе кладки лицевым кирпичом (в 1/2 кирпича)	32	0,80
53		52	1,18
54		72	1,55
55	Из пенобетонных блоков	32	0,36
56		52	0,71
57		72	1,07
58	Из керамзитобетонных блоков	32	0,44
59		52	0,88
60		72	1,32
61	Из монолитного железобетона	25	1,29
62	Из монолитного железобетона (250 мм) с утеплением плитами на основе базальтового волокна «ROCKWOOL» (100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1/2 кирпича)	47	3,12
63	Из монолитного железобетона (250 мм) с утеплением плитами ПСБС (100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1/2 кирпича)	47	2,02
64а	Стены из трехслойных панелей с обшивками из стальных профилированных листов с утеплителем из минераловатных плит в зданиях высотой до 50 м		0,62
64б	Стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из пенополиуретана в зданиях до 50 м		0,92
64в	Стены из профилированного листа при высоте здания до 30 м		0,36
65	Из алюминиевых витражных конструкций		3,22
66	Из монол. ж/б в пенополистирольной несъемной опалубке — толщ. 350 (толщ. теплоизол. 50+100)	35	0,74
67	Из ракушечника (ракушеблока)	40	0,60
68	Из ракушечника (ракушеблока)	60	0,90

Прибыть предпринимателя

Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 22. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа производственно-складской недвижимости.
Специализированные высококлассные складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	15,7%	10,2%	21,3%
2	Санкт-Петербург	14,7%	9,2%	20,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,2%	9,8%	20,5%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	16,7%	11,2%	22,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	16,7%	11,2%	22,2%

Таблица 23. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа производственно-складской недвижимости. Объекты, предназначенные для пищевого производства.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	14,9%	9,8%	20,1%
2	Санкт-Петербург	13,9%	8,8%	19,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	9,8%	20,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	15,1%	8,8%	21,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	14,9%	9,8%	20,1%

106/12 ООО «НЭО ЦЕНТР»

72

Корректировки, используемые для определения стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Корректировка на торг

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

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

Правообладатель: ООО "НЦПО ЦЕНТР"

Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9%	13,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8%	12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6%	17,9%

Гистограммы распределения отношений удельных цен в соответствии с ответами экспертов



Рис. 96. Значение «Скидки на торг» на активном рынке, усредненные по городам России: 1. Земельные участки под индустриальную застройку

15462/25 АО «НЭО ЦЕНТР»

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 370. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,2%	8,5%	15,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,4%	7,8%	15,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,3%	10,4%	18,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	6,4%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,4%	11,0%	19,8%

Гистограммы распределения отношений удельных цен в соответствии с ответами экспертов



Рис. 106. Значение «Скидки на торг» на активном рынке, усредненные по городам России: 1. Земельные участки под индустриальную застройку

15462/25 АО «НЭО ЦЕНТР»

Информационно-аналитический портал Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda)

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-p...

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,92**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	**0,90**	**0,91**	**0,90**	**0,88**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	**0,84**	**0,85**	**0,84**	**0,81**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**0,91**

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

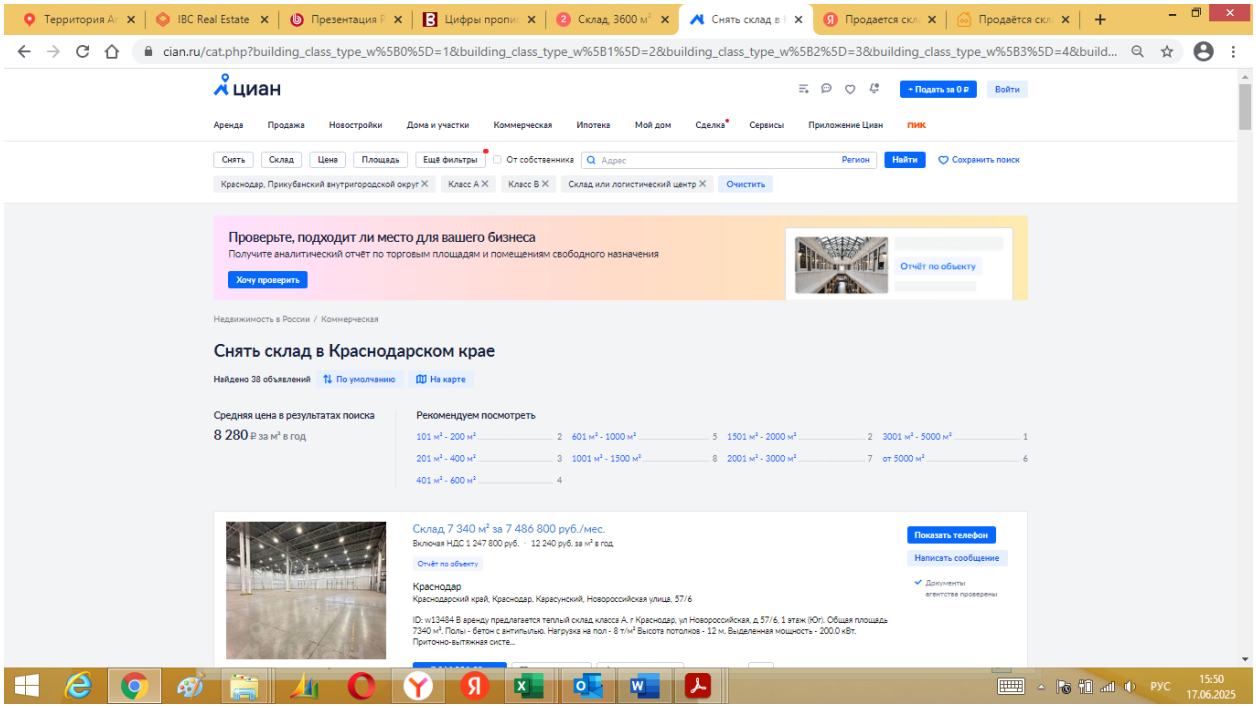
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

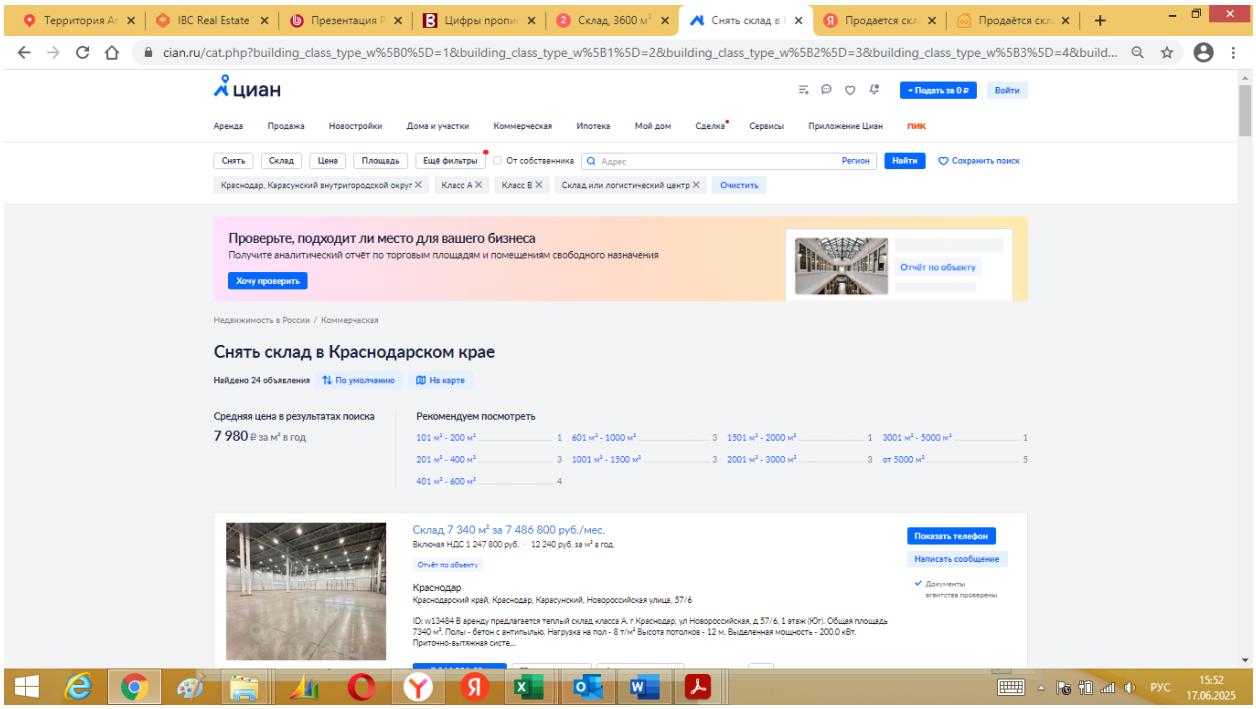
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- 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 километровой 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.

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

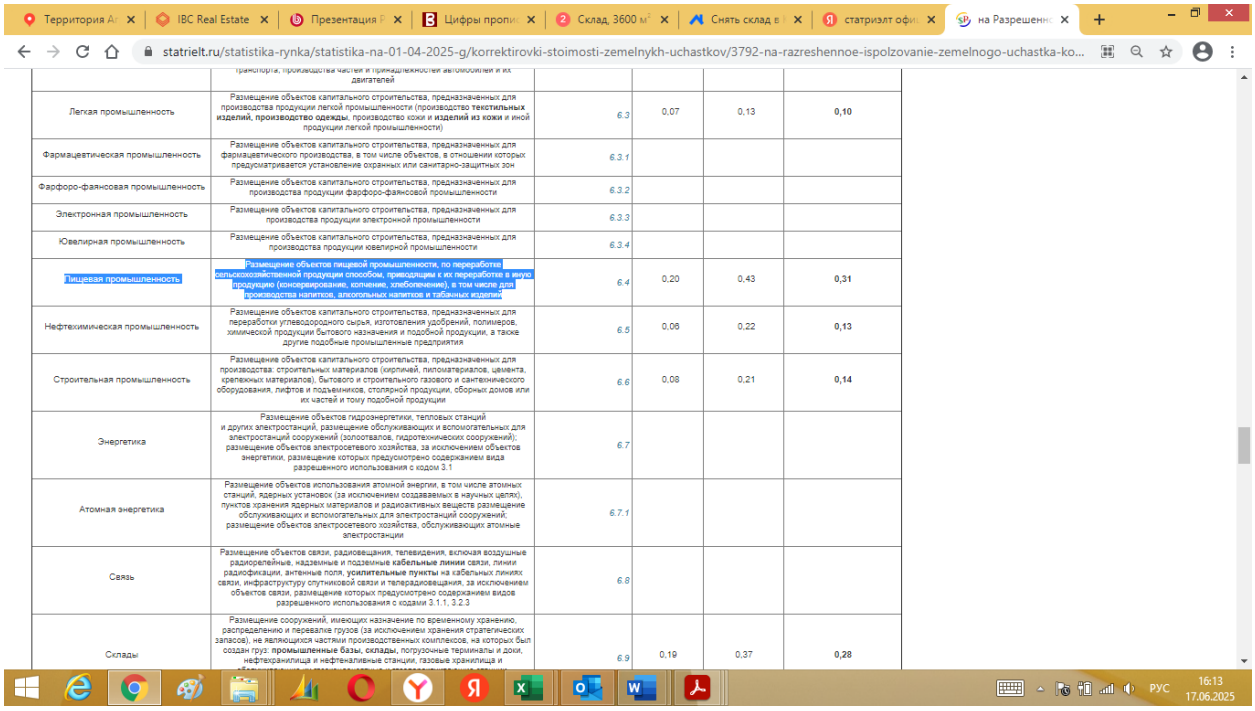
https://krasnodar.cian.ru/


Территория
IBC Real Estate
Презентация
Цифры
Склад, 3600
Снять склад
Продается
Продаётся
cian.ru/cat.php?building_class_type_w%5B0%5D=1&building_class_type_w%5B1%5D=2&building_class_type_w%5B2%5D=3&building_class_type_w%5B3%5D=4&build...
циан
Подать за 0 ₽
Войти
Аренда
Продажа
Новостройки
Дома и участки
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сделка
Сервисы
Приложение Циан
ПИК
Снять
Склад
Цена
Площадь
Еще фильтры
От собственника
Адрес
Регион
Найти
Сохранить поиск
Краснодар, Прикубанский внутригородской округ
Класс А
Класс В
Склад или логистический центр
Очистить
Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
Хочу проверить
Отчёт по объекту
Недвижимость в России / Коммерческая
Снять склад в Краснодарском крае
Найдено 38 объявлений
По умолчанию
На карте
Средняя цена в результатах поиска
8 280 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
101 м² - 200 м² 2
201 м² - 400 м² 3
401 м² - 600 м² 4
601 м² - 1000 м² 5
1001 м² - 1500 м² 8
1501 м² - 2000 м² 2
2001 м² - 3000 м² 7
3001 м² - 5000 м² 1
от 5000 м² 6
Склад 7 340 м² за 7 486 800 руб./мес.
Включая НДС 1 247 800 руб. · 12 240 руб. за м² в год
Отчёт по объекту
Краснодар
Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, Новороссийская улица, 57/6
Показать телефон
Написать сообщение
Документы агентства проверены
РУС
15:50
17.06.2025


Территория
IBC Real Estate
Презентация
Цифры
Склад, 3600
Снять склад
Продается
Продаётся
cian.ru/cat.php?building_class_type_w%5B0%5D=1&building_class_type_w%5B1%5D=2&building_class_type_w%5B2%5D=3&building_class_type_w%5B3%5D=4&build...
циан
Подать за 0 ₽
Войти
Аренда
Продажа
Новостройки
Дома и участки
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сделка
Сервисы
Приложение Циан
ПИК
Снять
Склад
Цена
Площадь
Еще фильтры
От собственника
Адрес
Регион
Найти
Сохранить поиск
Краснодар, Карасунский внутригородской округ
Класс А
Класс В
Склад или логистический центр
Очистить
Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
Хочу проверить
Отчёт по объекту
Недвижимость в России / Коммерческая
Снять склад в Краснодарском крае
Найдено 24 объявления
По умолчанию
На карте
Средняя цена в результатах поиска
7 980 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
101 м² - 200 м² 1
201 м² - 400 м² 3
401 м² - 600 м² 4
601 м² - 1000 м² 3
1001 м² - 1500 м² 3
1501 м² - 2000 м² 1
2001 м² - 3000 м² 3
3001 м² - 5000 м² 1
от 5000 м² 5
Склад 7 340 м² за 7 486 800 руб./мес.
Включая НДС 1 247 800 руб. · 12 240 руб. за м² в год
Отчёт по объекту
Краснодар
Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, Новороссийская улица, 57/6
Показать телефон
Написать сообщение
Документы агентства проверены
РУС
15:52
17.06.2025

Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3792-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство **текстильных изделий, производство одежды**, производство кожи и **изделий из кожи** и иной продукции легкой промышленности)	6.3	0,07	0,13	**0,10**
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1			
Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	6.3.2			
Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	6.3.3			
Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	6.3.4			
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,20	0,43	**0,31**
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	0,06	0,22	**0,13**
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,08	0,21	**0,14**
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7			
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1			
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные **кабельные линии** связи, линии радиофикации, антенные поля, **усилительные пункты** на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8			
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: **промышленные базы, склады**, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтебазы, газовые хранилища и	6.9	0,19	0,37	**0,28**

Корректировка на площадь

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-o...

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b^* S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	K s = (So/Sa) ^ -0,13
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	K s = (So/Sa) ^ -0,15
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	K s = (So/Sa) ^ -0,18
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	K s = (So/Sa) ^ -0,21
Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	K s = (So/Sa) ^ -0,23
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	K s = (So/Sa) ^ -0,29

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Земельные участки под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

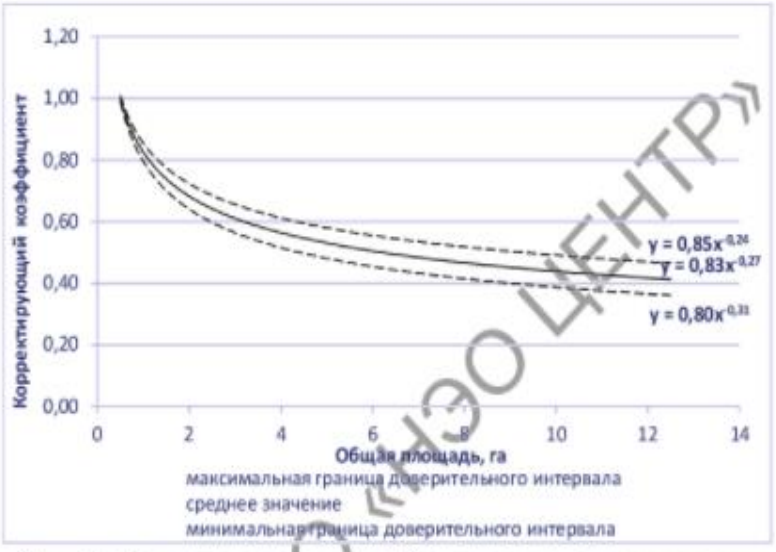
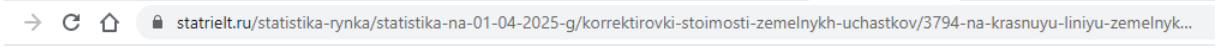


Рис. 16. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

15462/25 АО «НЭО ЦЕНТР»

Корректировка на линию расположения

https://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



на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

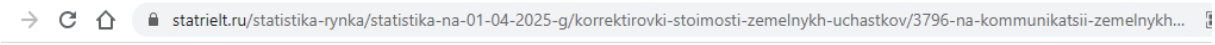
К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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

Корректировка на наличие коммуникаций

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	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**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировки, используемые для определения стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Корректировка на торг

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

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

Правообладатель АО "НЦПО ЦЕНТР"

Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.

Таблица 469. Продолжение.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,0%	7,9%	10,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,5%	7,4%	9,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,6%	8,4%	10,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,2%	10,3%	14,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,0%	8,0%	10,0%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 470. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	6,1%	15,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,8%	6,0%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	7,0%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,2%	20,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,1%	5,9%	14,2%

Копия АО «НЭО ЦЕНТР»

Таблица 470. Продолжение.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,0%	4,6%	13,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,5%	4,9%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,6%	5,3%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,2%	7,1%	17,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,0%	5,3%	12,8%

1426/7/24 АО «РЦО ЦЕНТР»

Гистограммы значения скидок на торг для цен/арендных ставок в соответствии с ответами экспертов-оценщиков



Рис. 112. Значение «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные данные по России, цены предложений, активный рынок: 1.Универсальные производственно-складские объекты

480

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

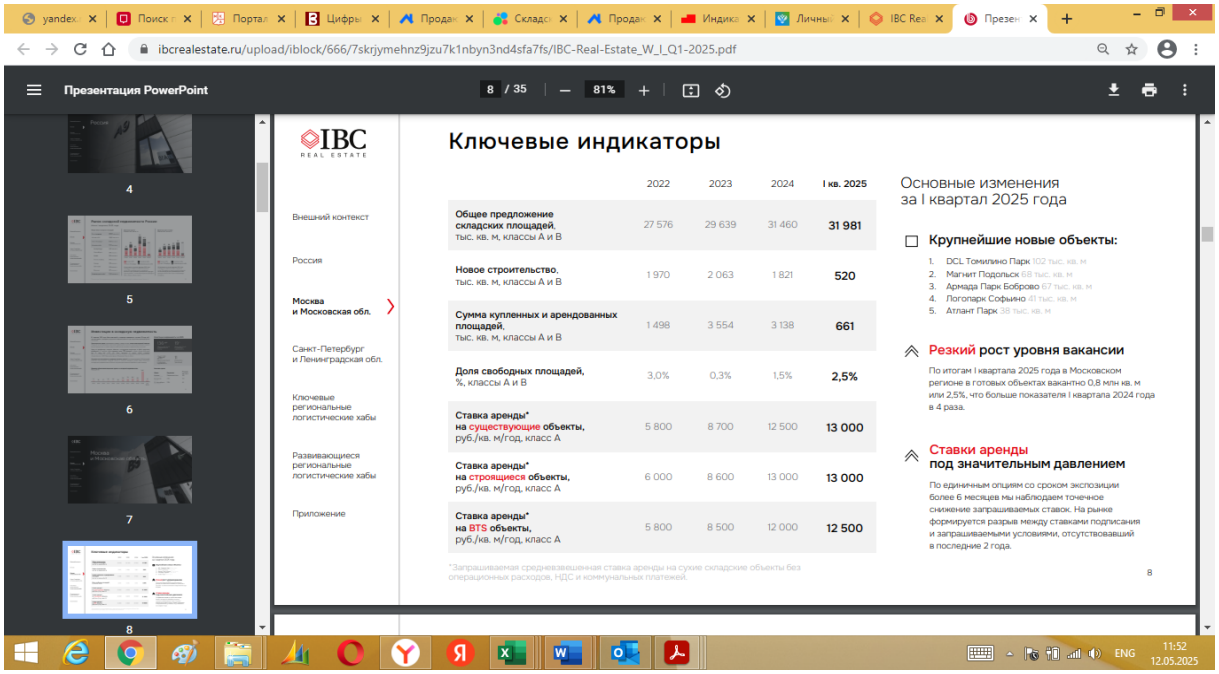
Таблица 486. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,9%	5,6%	14,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,8%	4,3%	13,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,6%	5,8%	15,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,8%	7,9%	19,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,2%	5,7%	14,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,6%	3,3%	9,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	5,0%	2,0%	7,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	7,3%	3,8%	10,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,6%	5,8%	15,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,6%	4,1%	11,0%

1426ГЛ АО «НЭО ЦЕНТР»

Корректировка на тип сделки

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/



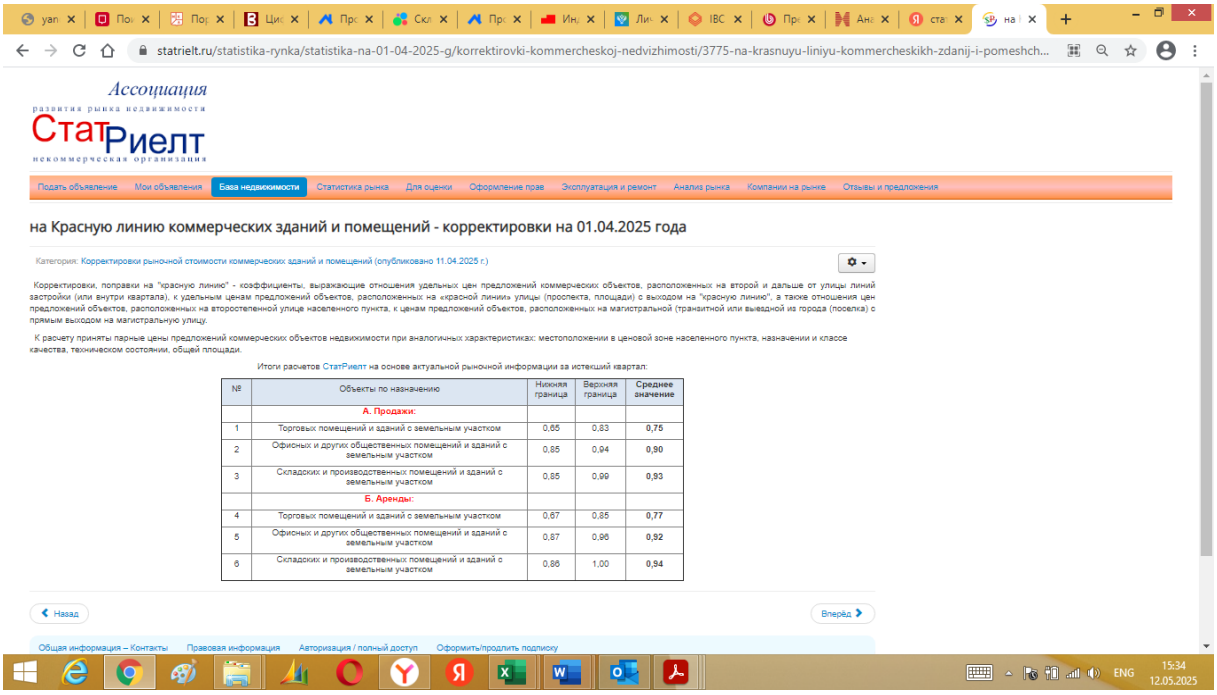
Корректировка на местоположение

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/



Корректировка на линию расположения

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

Корректировка на площадь

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuy...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Справочник оценщика недвижимости-2024 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.

Зависимость удельной цены/арендной ставки производственно-складского объекта от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России



Рис. 47. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

1426/24 АО «НЭО ЦЕНТР»

Корректировка на износ коммерческой недвижимости

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

https://smao.ru/press/news/market/uchastniki_ryinka_nedvijimosti_sformirovali_rekomendatsii_dlya_otsenki_skladov


RE d@igest Дайджест корректировок по оценке

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

09

Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии

Корректировка отражает отношение ставки аренды здания старше 10 лет, к ставке аренды здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Если по мнению оценщика возраст здания не будет влиять на ставку аренды (при отсутствии выявленной необходимости срочных капитальных вложений со стороны арендатора, склад недавно отремонтирован и обновлен), предлагается поставить 0%.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости


RE d@igest Дайджест корректировок по оценке

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

09

Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии

Корректировка отражает отношение ставки аренды здания старше 10 лет, к ставке аренды здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Если по мнению оценщика возраст здания не будет влиять на ставку аренды (при отсутствии выявленной необходимости срочных капитальных вложений со стороны арендатора, склад недавно отремонтирован и обновлен), предлагается поставить 0%.

Название корректировки | Класс А+, А | Класс В+, В
Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение
Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 0,97

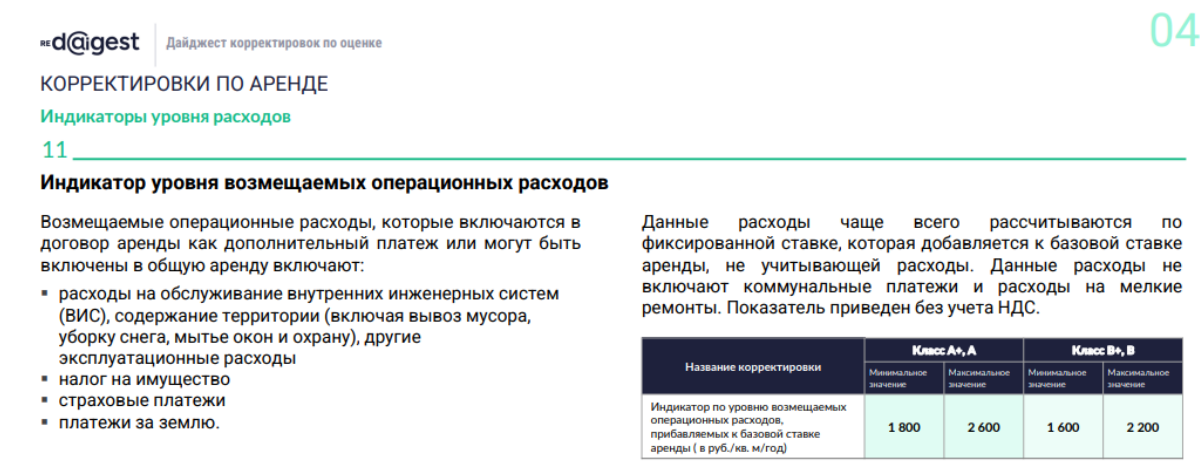
Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Операционные расходы

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025

https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf



RE d@igest Дайджест корректировок по оценке

04

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня расходов

11

Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов

Возмещаемые операционные расходы, которые включаются в договор аренды как дополнительный платеж или могут быть включены в общую аренду включают:

- расходы на обслуживание внутренних инженерных систем (ВИС), содержание территории (включая вывоз мусора, уборку снега, мытье окон и охрану), другие эксплуатационные расходы
- налог на имущество
- страховые платежи
- платежи за землю.

Данные расходы чаще всего рассчитываются по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды, не учитывающей расходы. Данные расходы не включают коммунальные платежи и расходы на мелкие ремонты. Показатель приведен без учета НДС.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор по уровню возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (в руб./кв. м/год)	1 800	2 600	1 600	2 200

https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-i-kv-2025-goda-/



Ключевые индикаторы

Показатель	1 кв. 2024	2024	1 кв. 2025	Динамика[4]	Прогноз[5]
Общий объем предложения, кв. м	19 273 000	20 293 000	20 630 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию	144 700	1 164 000	335 400	▲	▲
Объем сделок, кв. м	429 000	2 731 000	324 000	▼	▼
Доля вакантных площадей	0,3%	0,8%	1,6%	▲	▲
Ставка аренды[1], руб./кв. м/год	9 300	12 200	12 200	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада[2] класса А, руб./кв. м	75 000 –80 000	85 000 – 90 000	85 000 – 90 000	▲	▲
Диапазон операционных расходов (OPEX)[2], руб./кв. м/год	1 700 – 1 800	1 700 - 2 500	1 800 – 2 600	▲	▲
Ставка капитализации на конец года[3]	11,5%	13,5%	13,5%	▲	▶

[1] Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
[2] Диапазон среднерыночных цены продажи и OPEX указаны без НДС
[3] Расчетная ставка капитализации показывает отношение текущей ставки аренды (арендного потока актуализированного по рыночным ставкам) к цене предложений за кв. м на конец 1 кв. 2025 г.
[4] Динамика в сравнении с 1 кв. 2024 г.
[5] Прогноз на 2025 г.

Источник: Ricci

1 квартал 2025

3

https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-1-kvartal-2025

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	**I кв. 2024**	**Итоги 2024**	**I кв. 2025**	**Изме-нение***
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м² в том числе:	24 755	25 916	26 178	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	96	1 257	262	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² в том числе:	209	2 359	333	▲
сделки со вторичными площадями	194	751	128	▼
сделки с первичными площадями	15	1 607	199	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,5	0,7	1,3	▲
прямая аренда	<0,1	0,6	0,9	▲
субаренда	0,4	<0,1	0,4	–
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	8 500	12 000	12 320	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	12 000–15 000	16 000–19 000	16 000–19 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 400–2 000	1 500–2 400	1 600–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	70 000–90 000	80 000–110 000	80 000–110 000	▲

* По сравнению с I кв. 2024 г.
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.
Источник: NF GROUP Research, 2025

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Операционные расходы

По итогам I квартала 2025 года размер операционных расходов на новые объекты достиг отметки в 2 300 рублей за кв. м в год, что на 15% больше аналогичного показателя прошлого года.

На объектах, ввод которых пришелся на период до 2021 года, уровень запрашиваемых операционных платежей составил 1 600 рублей за кв. м в год (+10% г/г).

Ключевыми факторами продолжающегося роста ставок операционных расходов остаются высокая стоимость строительства и увеличение затрат на рабочую силу. **В 2025 году рост индикаторов продолжится.** По итогам года мы ожидаем, что размер операционных расходов на объекты, введенные после 2021 года, составит 2 500 рублей за кв. м в год (+14% г/г), на объекты, введенные до 2021 года, - 1 700 рублей за кв. м в год (+10% г/г).

Динамика операционных расходов*
руб. / кв. м / год, класс А, сухие объекты



1 600 руб. кв. м в год +10% г/г
OPEX* в объектах, введенных в эксплуатацию **до 2021 года**

2 300 руб. кв. м в год +15% г/г
OPEX* в объектах, введенных в эксплуатацию **после 2021 года**

Прогнозы 2025

+10 % Ожидаемый прирост OPEX в 2025 году Объекты, введенные до 2021 года

+14 % Ожидаемый прирост OPEX в 2025 году Объекты, введенные после 2021 года

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка операционных расходов на сухие складские без НДС и коммунальных платежей.

13

https://new.core-xp.ru/research/skladskoy-rynok-moskovskogo-regiona-i-kv-2025/

МАКРОЭКОНОМИКА | ИТОГИ КВАРТАЛА | СПРОС | ПРЕДЛОЖЕНИЕ | СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ | СТАВКИ АРЕНДЫ | ЦИКЛ РЫНКА | CORE·XP

СТАВКИ АРЕНДЫ

Ставки аренды стабилизируются

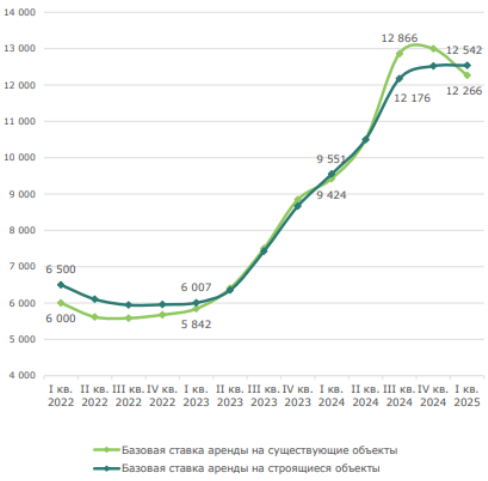
12 266 руб./кв. м/год*
среднее значение запрашиваемой ставки аренды на **готовые** помещения в I кв. 2025 г.

12 542 руб./кв. м/год*
среднее значение запрашиваемой ставки аренды на **строящиеся** здания в I кв. 2025 г.

В течение 2025 г., по нашим прогнозам, ожидается стабилизация среднего уровня ставок аренды.

- Среднее значение операционных расходов сохранилось на уровне 2 000 – 2 500 руб. за кв. м в год.
- **Указанные тенденции характерны как для Московского региона, так и для крупных региональных рынков, где снижение спроса может быть более ощутимым.**

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



Источник: CORE.XP Аналитика

10

Структура операционных расходов

https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/



1 200
руб. / кв. м / год
Средний операционный платеж,
Московский регион, класс А,
2021

1 400
руб. / кв. м / год
Средний операционный платеж,
Московский регион, класс А,
2023



Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, октябрь 2022 г., Таблица 2.2.3.1, стр. 94

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** *на* **01.10.2022** *г. по сравнению с* **01.01.2021** *г. (базовый регион* **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ** *в среднем)*

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «»*

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона	панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	железобетона: в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем: КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,241	1,213	1,182	1,274	1,209	1,222	1,223	1,234	1,233	1,248
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,108	1,060	1,028	1,260	1,077	1,070	1,076	1,100	1,137	1,126
Брянская область	1,004	1,042	0,903	1,104	0,993	1,020	1,016	1,059	1,029	0,970
Владимирская область	1,151	1,175	1,033	1,185	1,093	1,124	1,103	1,123	1,114	1,183
Воронежская область	1,087	1,117	1,059	1,213	1,141	1,127	1,143	1,166	1,158	1,136
г. Москва	1,429	1,501	1,579	1,358	1,518	1,517	1,517	1,457	1,557	1,523
Московская область	1,358	1,475	1,406	1,523	1,449	1,411	1,422	1,409	1,392	1,373
Ивановская область	1,227	1,164	1,087	1,279	1,125	1,114	1,107	1,149	1,156	1,141
Калужская область	1,171	1,146	1,151	1,114	1,165	1,168	1,155	1,181	1,186	1,171
Костромская область	0,983	0,941	0,878	0,987	0,960	0,978	0,984	1,026	0,971	0,963
Курская область	1,114	1,147	1,094	1,087	1,130	1,144	1,153	1,160	1,138	1,181
Липецкая область	1,066	1,095	1,001	1,110	1,052	1,059	1,070	1,114	1,073	1,077
Орловская область	1,014	1,094	0,946	1,144	1,031	1,060	1,048	1,083	1,052	1,021
Рязанская область	1,060	1,016	0,967	1,157	1,040	1,051	1,056	1,100	1,057	1,021
Смоленская область	0,977	0,966	0,904	1,093	1,010	1,004	1,024	1,043	1,034	1,008
Тамбовская область	1,067	1,046	0,967	1,168	1,023	1,031	1,046	1,068	1,074	1,053
Тверская область	1,091	1,116	1,105	1,129	1,143	1,150	1,156	1,184	1,189	1,104
Тульская область	1,182	1,129	1,114	1,288	1,147	1,148	1,152	1,177	1,151	1,147
Ярославская область	1,188	1,126	1,072	1,146	1,123	1,129	1,127	1,143	1,121	1,150
Южный федеральный округ										
Астраханская область	1,099	1,104	1,024	1,188	1,095	1,160	1,123	1,139	1,148	1,140
Волгоградская область	1,185	1,129	1,216	1,196	1,168	1,174	1,189	1,193	1,215	1,236
Кабардино-Балкарская Республика	0,870	0,879	0,840	0,797	0,894	0,940	0,931	0,989	0,981	0,960
Карачаево-Черкессия Республика	0,857	0,989	0,726	1,137	0,847	0,931	0,890	0,946	0,918	0,908
Краснодарский край *	1,197	1,156	1,207	1,219	1,188	1,196	1,202	1,221	1,167	1,215
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,197	1,156	1,207	1,219	1,188	1,196	1,202	1,221	1,167	1,215
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,328	1,283	1,340	1,353	1,319	1,327	1,334	1,355	1,295	1,348

© КО-ИНВЕСТ 2022

Южный федеральный округ	
Краснодарский край *	
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	Краснодарский край (без КЛАСТЕРА 2)
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	г. Сочи, пгт. Красная Поляна

Индексация договоров аренды

http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

Приложение

#MARKETBEAT

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды с удержанием депозита и неамортизированной стоимости отделки в качестве штрафной санкции. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев. Если в договоре есть условие о пересмотре арендной ставки после 3 лет, договор может быть расторгнут любой из сторон в эту дату.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником.
Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

Площади измеряются в основном по системе BOMA (BOMA). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.
Склады: рубли

ДЕПОЗИТ

Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).
Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - 5-10%, для договоров в валюте – 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 8-10%, для договоров в долларах США – US CPI или 5%.
Склады: 4-8%(для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-5% для крупных якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендодатель: для офисов и торговых помещений размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году (1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году).

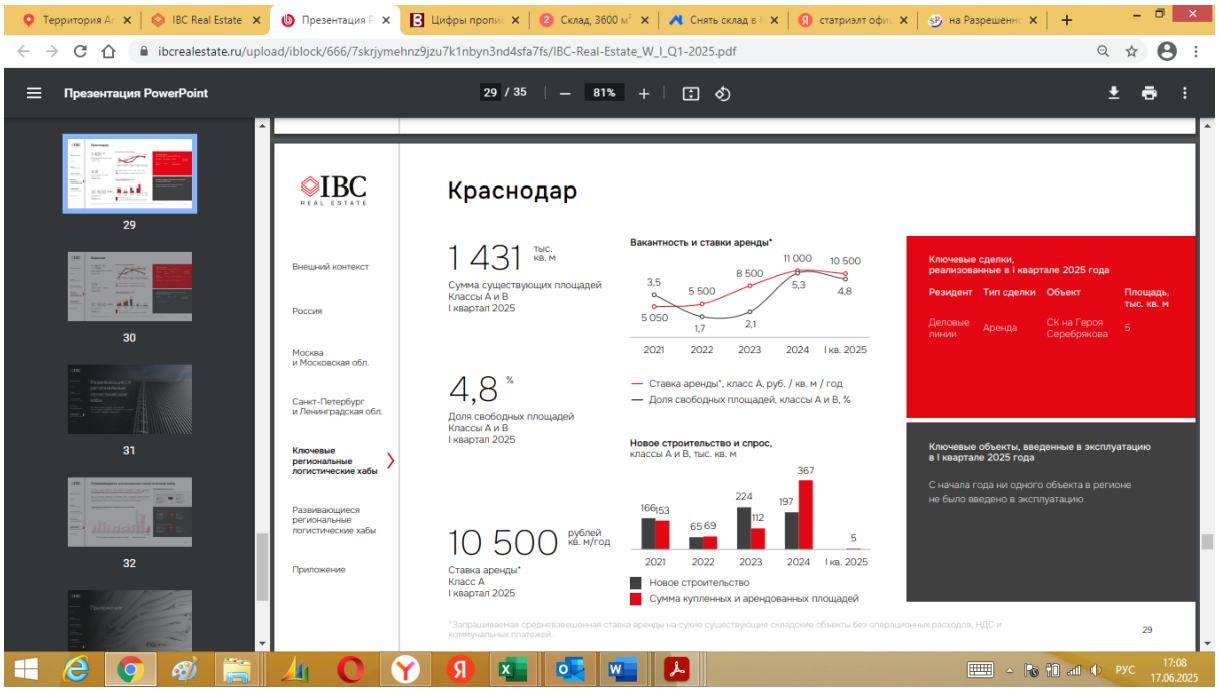
Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 18%.

52 | #MARKETBEAT Q2–2018

Уровень вакантных площадей складских помещений

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/



https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объём качественной складской недвижимости класса А, В, тыс. м²	Доля вакантных площадей класса А, В, % (с учетом субаренды)	Оценка численности населения региона на 1 января 2025 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли за 11 мес. 2024, млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А в IV кв. 2024, руб./м²/год**
Екатеринбург	2 307	2,8%	4 218	1 473	10 000 – 11 000
Новосибирск	1 673	3,6%	2 785	974	10 000 – 11 000
Краснодар	1 515	3,5%	5 842	2 720	9 500 – 10 500
Самара	1 209	2,1%	3 109	1 049	9 500 – 10 500
Казань	1 188	0,2%	4 017	1 452	10 000 – 11 000
Ростов-на-Дону	1 043	1,7%	4 135	1 625	9 500 – 10 500
Воронеж	798	0,5%	2 260	830	9 500 – 10 500
Нижний Новгород	640	0,2%	3 038	1 142	10 000 – 11 000
Уфа	450	2,8%	4 046	1 360	9 500 – 10 500
Владивосток	422	0,0%	1 798	688	12 000 – 13 000
Челябинск	404	0,2%	3 383	958	9 500 – 10 500
Красноярск	358	1,0%	2 837	810	10 000 – 11 000
Пермь	355	0,0%	2 482	718	9 500 – 10 500
Волгоград	323	7,9%	2 435	640	9 000 – 10 000
Омск	275	0,6%	1 805	490	10 000 – 11 000
Хабаровск	219	0,8%	1 273	494	12 000 – 13 000

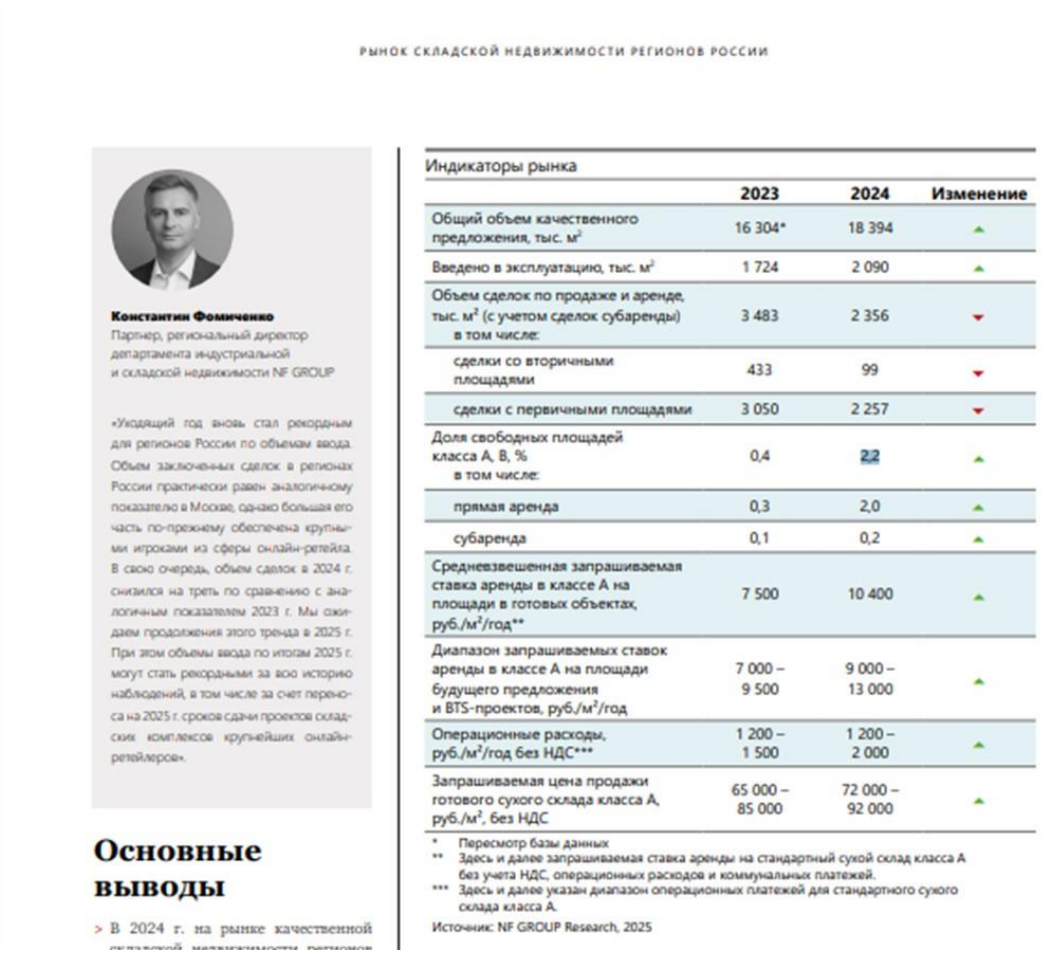
* Регионы с численностью населения от 1 млн человек, а также регионы Дальнего Востока

** Не включая НДС и OPEX

Источник: Росстат, NF GROUP Research, 2025

8

https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

Константин Фоминченко
Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«Уходящий год вновь стал рекордным для регионов России по объемам ввода. Объем заключенных сделок в регионах России практически равен аналогичному показателю в Москве, однако большая его часть по-прежнему обеспечена крупными игроками из сферы онлайн-ретейла. В свою очередь, объем сделок в 2024 г. снизился на треть по сравнению с аналогичным показателем 2023 г. Мы ожидаем продолжения этого тренда в 2025 г. При этом объемы ввода по итогам 2025 г. могут стать рекордными за всю историю наблюдений, в том числе за счет переноса на 2025 г. сроков сдачи проектов складских комплексов крупнейших онлайн-ретейлеров».

Основные выводы

> В 2024 г. на рынке качественной

Индикаторы рынка

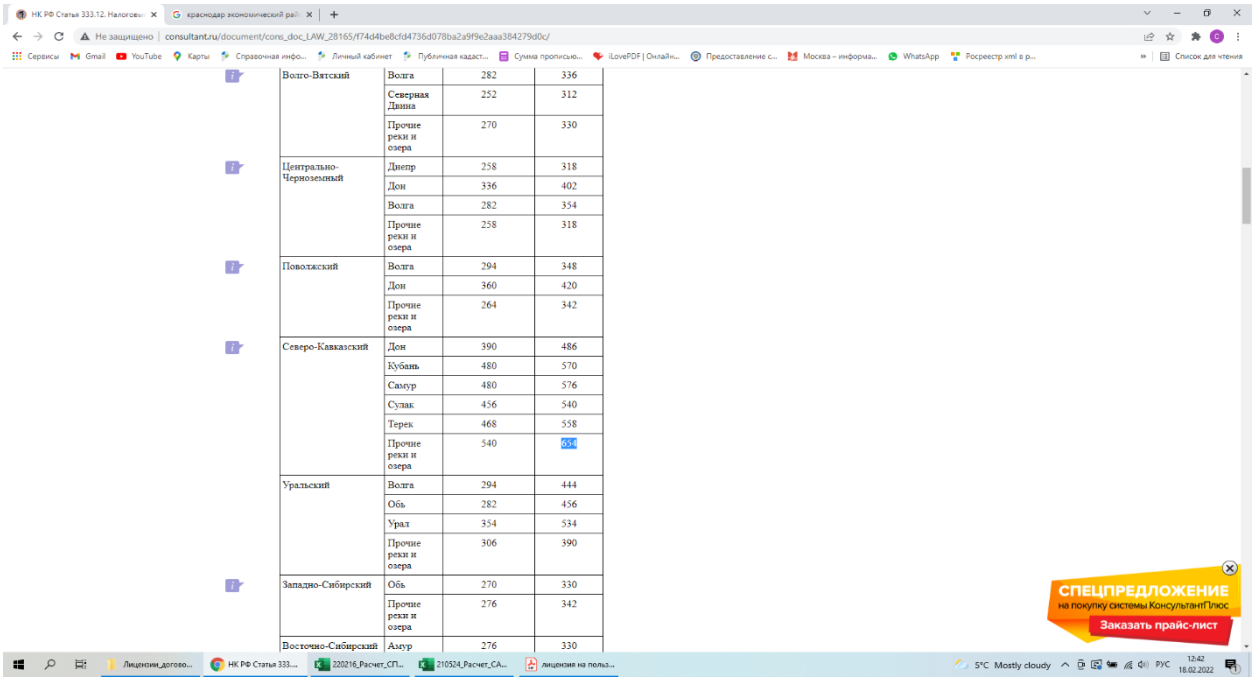
	2023	2024	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	16 304*	18 394	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	1 724	2 090	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² (с учетом сделок субаренды)	3 483	2 356	▼
в том числе:			
сделки со вторичными площадями	433	99	▼
сделки с первичными площадями	3 050	2 257	▼
Доля свободных площадей класса А, В, %	0,4	2,2	▲
в том числе:			
прямая аренда	0,3	2,0	▲
субаренда	0,1	0,2	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м²/год**	7 500	10 400	▲
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м²/год	7 000 – 9 500	9 000 – 13 000	▲
Операционные расходы, руб./м²/год без НДС***	1 200 – 1 500	1 200 – 2 000	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м², без НДС	65 000 – 85 000	72 000 – 92 000	▲

* Пересмотр базы данных
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Налоговая ставка при заборе воды из подземных водных объектов прочих рек

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/

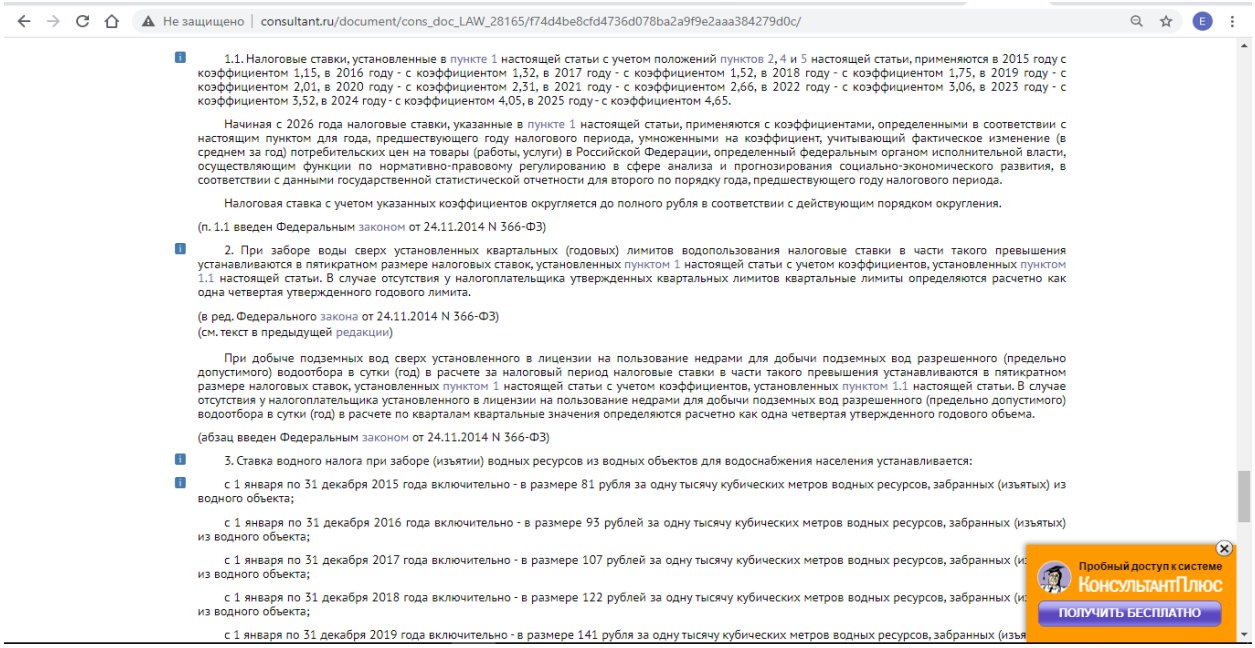


Волго-Вятский	Волга	282	336
	Северная Двина	252	312
	Прочие реки и озера	270	330
Центрально-Черноземный	Днепр	258	318
	Дон	336	402
	Волга	282	354
	Прочие реки и озера	258	318
Поволжский	Волга	294	348
	Дон	360	420
	Прочие реки и озера	264	342
Северо-Кавказский	Дон	390	486
	Кубань	480	570
	Самур	480	576
	Сулак	456	540
	Терек	468	558
	Прочие реки и озера	540	654
Уральский	Волга	294	444
	Обь	282	456
	Урал	354	534
	Прочие реки и озера	306	390
Западно-Сибирский	Обь	270	330
	Прочие реки и озера	276	342
Восточно-Сибирский	Амур	276	330

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ
на покупку системы КонсультантПлюс
Заказать прайс-лист

Коэффициенты, применяемые к налоговой ставке

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/



Не защищено | consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/

1.1. Налоговые ставки, установленные в пункте 1 настоящей статьи с учетом положений пунктов 2, 4 и 5 настоящей статьи, применяются в 2015 году с коэффициентом 1,15, в 2016 году - с коэффициентом 1,32, в 2017 году - с коэффициентом 1,52, в 2018 году - с коэффициентом 1,75, в 2019 году - с коэффициентом 2,01, в 2020 году - с коэффициентом 2,31, в 2021 году - с коэффициентом 2,66, в 2022 году - с коэффициентом 3,06, в 2023 году - с коэффициентом 3,52, в 2024 году - с коэффициентом 4,05, в 2025 году - с коэффициентом 4,65.

Начиная с 2026 года налоговые ставки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, применяются с коэффициентами, определенными в соответствии с настоящим пунктом для года, предшествующего году налогового периода, умноженными на коэффициент, учитывающий фактическое изменение (в среднем за год) потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации, определенный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, в соответствии с данными государственной статистической отчетности для второго по порядку года, предшествующего году налогового периода.

Налоговая ставка с учетом указанных коэффициентов округляется до полного рубля в соответствии с действующим порядком округления.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

2. При заборе воды сверх установленных квартальных (годовых) лимитов водопользования налоговые ставки в части такого превышения устанавливаются в пятикратном размере налоговых ставок, установленных пунктом 1 настоящей статьи с учетом коэффициентов, установленных пунктом 1.1 настоящей статьи. В случае отсутствия у налогоплательщика утвержденных квартальных лимитов квартальные лимиты определяются расчетно как одна четвертая утвержденного годового лимита.

(в ред. Федерального закона от 24.11.2014 N 366-ФЗ)
(см. текст в предыдущей редакции)

При добыче подземных вод сверх установленного в лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод разрешенного (предельно допустимого) водоотбора в сутки (год) в расчете за налоговый период налоговые ставки в части такого превышения устанавливаются в пятикратном размере налоговых ставок, установленных пунктом 1 настоящей статьи с учетом коэффициентов, установленных пунктом 1.1 настоящей статьи. В случае отсутствия у налогоплательщика установленного в лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод разрешенного (предельно допустимого) водоотбора в сутки (год) в расчете по кварталам квартальные значения определяются расчетно как одна четвертая утвержденного годового объема.

(абзац введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

3. Ставка водного налога при заборе (изъятии) водных ресурсов из водных объектов для водоснабжения населения устанавливается:

с 1 января по 31 декабря 2015 года включительно - в размере 81 рубля за одну тысячу кубических метров водных ресурсов, забранных (изъятых) из водного объекта;

с 1 января по 31 декабря 2016 года включительно - в размере 93 рублей за одну тысячу кубических метров водных ресурсов, забранных (изъятых) из водного объекта;

с 1 января по 31 декабря 2017 года включительно - в размере 107 рублей за одну тысячу кубических метров водных ресурсов, забранных (из
из водного объекта;

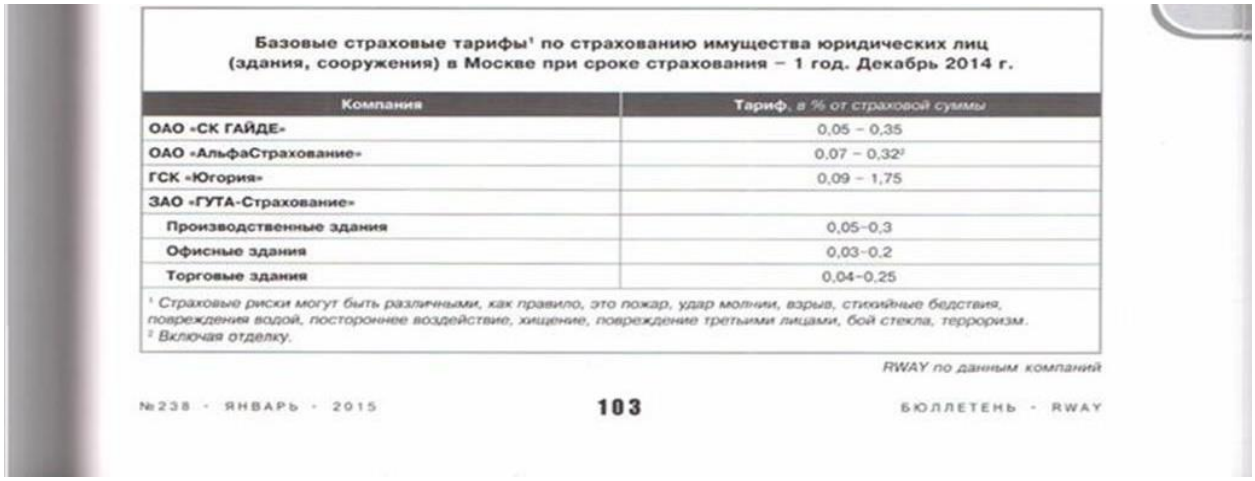
с 1 января по 31 декабря 2018 года включительно - в размере 122 рублей за одну тысячу кубических метров водных ресурсов, забранных (из
из водного объекта;

с 1 января по 31 декабря 2019 года включительно - в размере 141 рубля за одну тысячу кубических метров водных ресурсов, забранных (изъя

Пробный доступ к системе КонсультантПлюс
ПОЛУЧИТЬ БЕСПЛАТНО

Расходы на страхование

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)



Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
[2] Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Себестоимость строительства складской недвижимости класса А, А+

https://kf.expert/publish/stoimost-stroitelstva-skladskoj-nedvizhimosti-czfo-3-kvartal-2024



https://ibcrealestate.ru/research/stoimost-stroitelstva-moskva-i-moskovskaya-oblast-3-kvartal-2024-goda/



https://ricci.ru/analytics/obzor-rynka-light-industrial-moskovskogo-regiona-iiiq-2024-g/



ricci | аналитический центр

ОБЗОР РЫНКА ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ 3 КВАРТАЛ 2024

Стоимость строительства

Наши эксперты из строительного блока подсчитали, что по данным тендеров, проведенных в летний период 2024 г., **стоимость строительства сухого склада площадью 20 000 кв. м в формате light industrial дороже стоимости строительства сухого склада площадью 20 000 кв. м в формате big box на 8,1%.**

На увеличение стоимости строительства объекта лайт индастриал влияют как требования к инфраструктуре при размещении производственных предприятий, так и мелкая нарезка блоков.

В связи с производственной направленностью формата лайт индастриал резидентам необходимы увеличенные объемы технических условий, в особенности электроэнергии.

Стоимость строительства лайт индастриал
67 290 руб./кв. м
без учета НДС

Стоимость строительства сухого склада класса А
62 260 руб./кв. м
без учета НДС

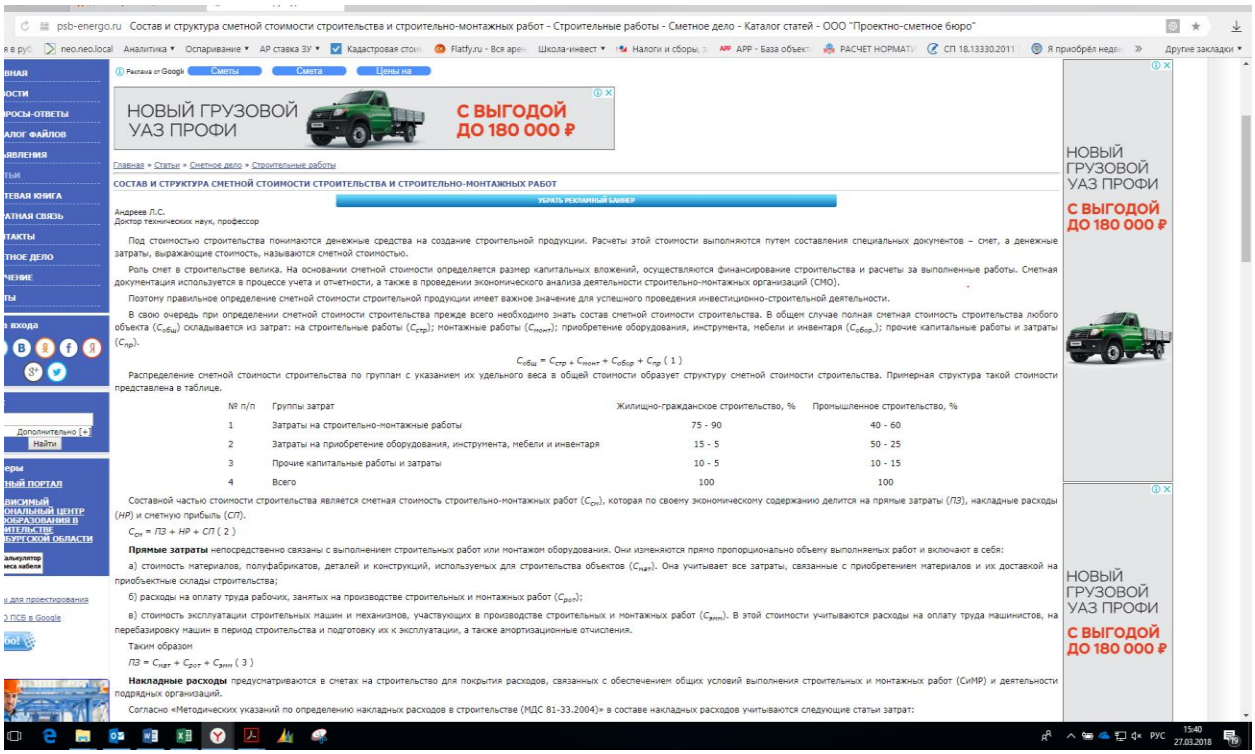
Разница в стоимости строительства от **8% до 10%**

Стоимость строительства указана без НДС, не учитывает стоимость земельного участка, технических условий, внешних сетей

10

Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

УБРАТЬ РЕКЛАМНЫЙ БАННЕР

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($С_{общ}$) складывается из затрат: на строительные работы ($С_{стр}$); монтажные работы ($С_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($С_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($С_{пр}$).

$$С_{общ} = С_{стр} + С_{монт} + С_{обор} + С_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($С_{СМ}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (*ПЗ*), накладные расходы (*НР*) и сметную прибыль (*СП*).

$$С_{СМ} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($С_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($С_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($С_{эмп}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

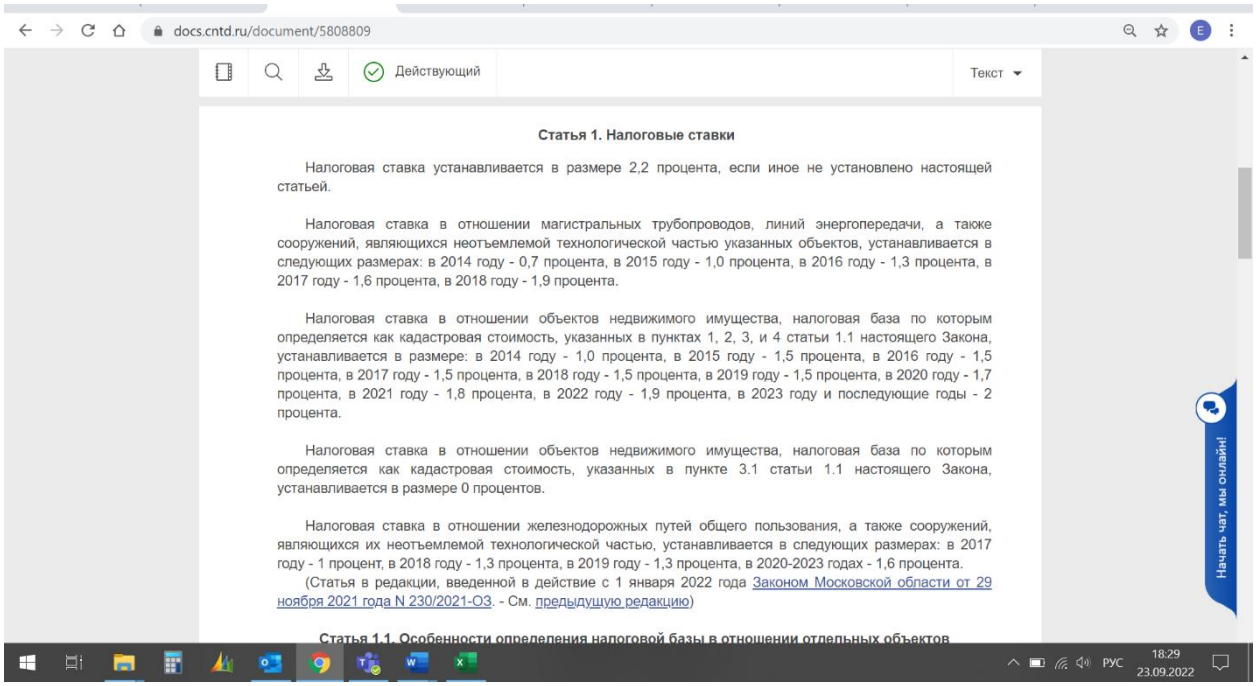
$$ПЗ = С_{мат} + С_{рот} + С_{эмп} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

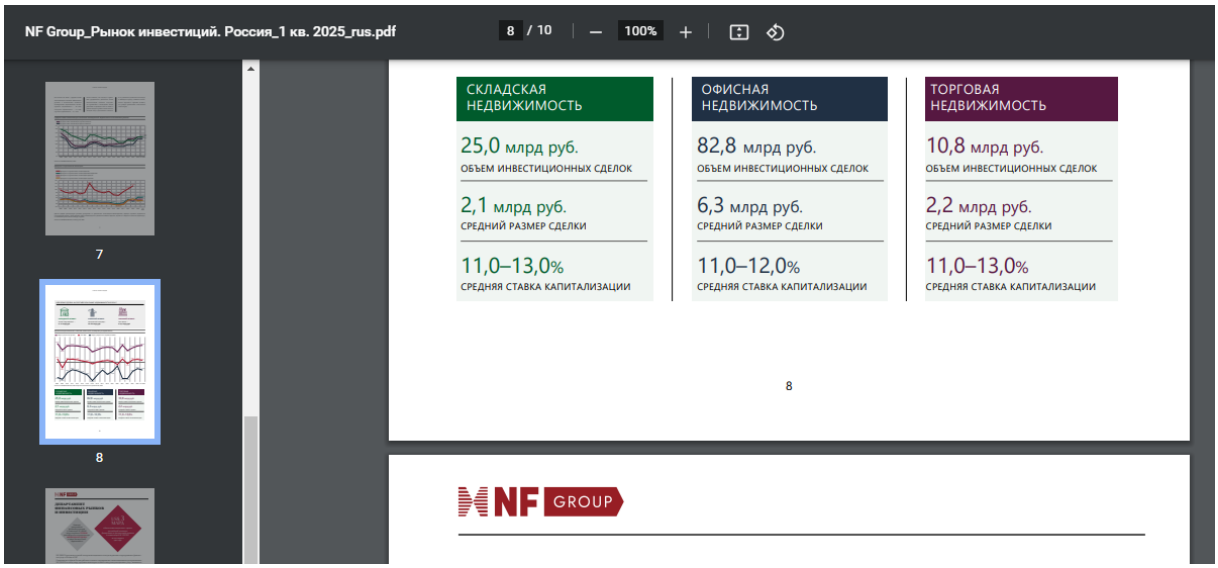
Ставка налога на имущество

https://docs.cntd.ru/document/5808809



Коэффициент капитализации

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025



https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/



Nikoliers

I квартал 2025 г. | Россия
Рынок инвестиций
5

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

https://new.core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2025-/



МАКРОЭКОНОМИКА | ИТОГИ | ДИНАМИКА | СТРУКТУРА | ТРЕНДЫ 2025

CORE·XP

ИТОГИ

	I кв. 2025	I кв. 2024
ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛРД РУБ.	174 ▼ -6%	185
ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МЛРД РУБ.	140 ▲ +26%	112
ИНВЕСТИЦИИ В ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ, МЛРД РУБ.	34 ▼ -54%	74

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

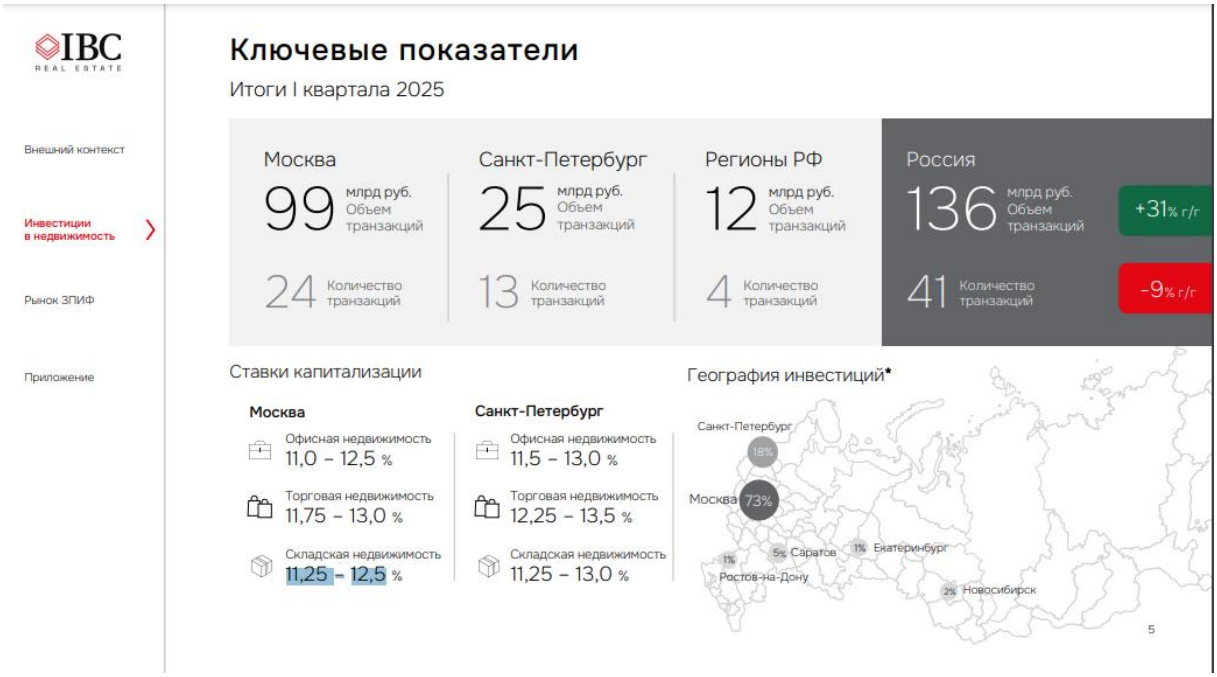
	I кв. 2025	IV кв. 2024
Офисы	10,50-11,50	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,00-12,00

Источник: CORE.XP Аналитика

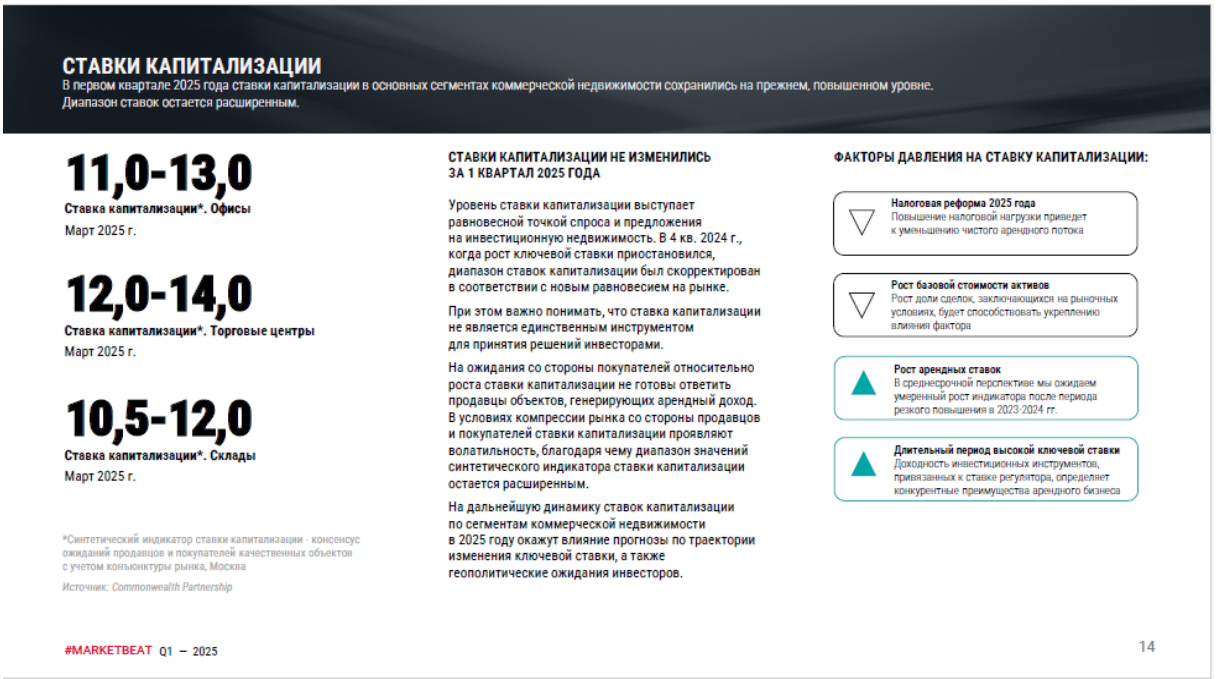
«В начале 2025 года наблюдается перераспределение структуры инвестиций по секторам, в частности, сокращение вложений в производственно-складскую недвижимость, площадки под жилье и рост вложений в офисную недвижимость, доля которой составила 62% от общего объема инвестиций в недвижимость, увеличившись на 25 п.п. относительно всего 2024 года. Конечные пользователи сохраняют активность на рынке коммерческой недвижимости, увеличивая вложения в годовом сопоставлении преимущественно в офисном сегменте, где наблюдается дефицит свободных площадей.
В результате, общий объем инвестиций в недвижимость России в 1 квартале 2025 года практически сопоставим с показателем аналогичного периода предыдущего года.»

Ирина Ушакова
Старший директор, руководитель инвестиций, рынков капитала и аналитики CORE.XP

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/



https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/



Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.

Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	8,3%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	8,4%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,4%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,5%	7,8%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	8,8%	15,5%

Гистограммы



Рис. 26. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Текущая доходность недвижимости, % в год». Респонденты - эксперты-оценщики. 1.Универсальные производственно-складские объекты

14402/24 АО «НЭО ЦЕНТР»

Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 37. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	8,6%	14,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,5%	8,6%	14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	8,9%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,8%	7,8%	15,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	9,2%	15,2%

Гистограммы

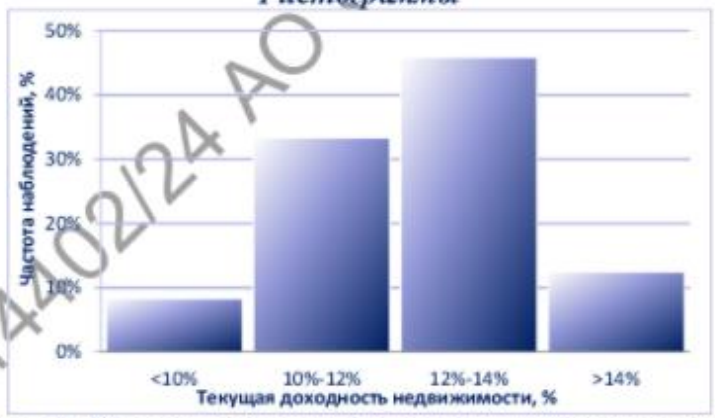
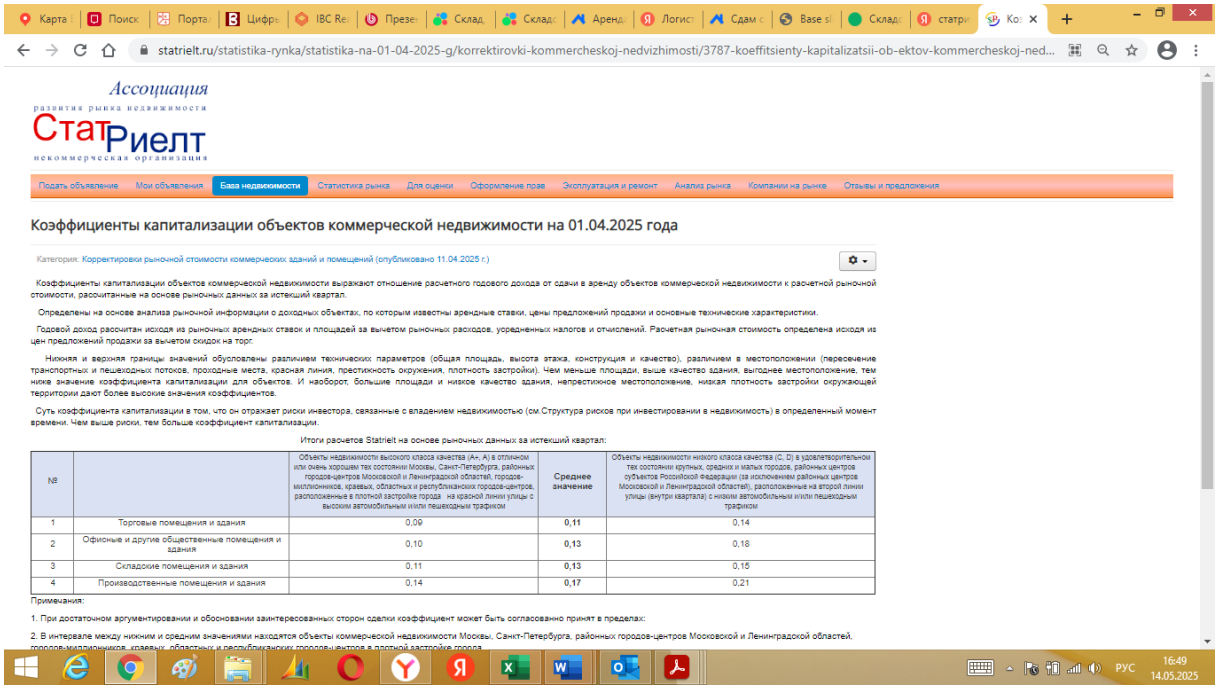


Рис. 31. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Текущая доходность недвижимости, % в год». Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур. 1.Универсальные производственно-складские объекты

1402/24 АО «НЭО ЦЕНТР»

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

https://abnconsult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,65	10,42	14,55
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,40	10,26	13,89

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,82	10,51	15,13
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,53	10,40	14,51

https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/04/%D0%94%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82_%D0%A1%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0_1Q2025.pdf



re d@igest Дайджест корректировок по оценке 04

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня доходов

14-16

Ставки капитализации

Ставка капитализации – это норма (показатель) доходности объекта недвижимости, основанная на чистом операционном доходе, который генерирует объект недвижимости.
Ставка капитализации рассчитывается как отношение чистого операционного дохода (рыночного уровня) от объекта в год (1-й прогнозный год от даты оценки) к его текущей рыночной стоимости (цене сделки, ожидаемой экспертами между потенциальными покупателем и продавцом).

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%

Нельзя рассчитывать ставку капитализации:
- по данным сделок, если ЧОД 1-го года сильно отличается от текущих рыночных условий — на практике оценка доходным подходом для таких объектов производится или методом DCF с учетом изменений денежного потока в прогнозном периоде или hardcore approach (с разделением ЧОД на рыночный и нерыночный уровень, не применяется в России на практике);
- по данным среднего ЧОД, прогнозируемого на несколько лет вперед;
- по данным цен предложении (экспонируемых продавцами объектов).

17

Индексация

Показатель (%) изменения размера арендной ставки.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индексация	7%	10%	7%	10%

18

Срок договора

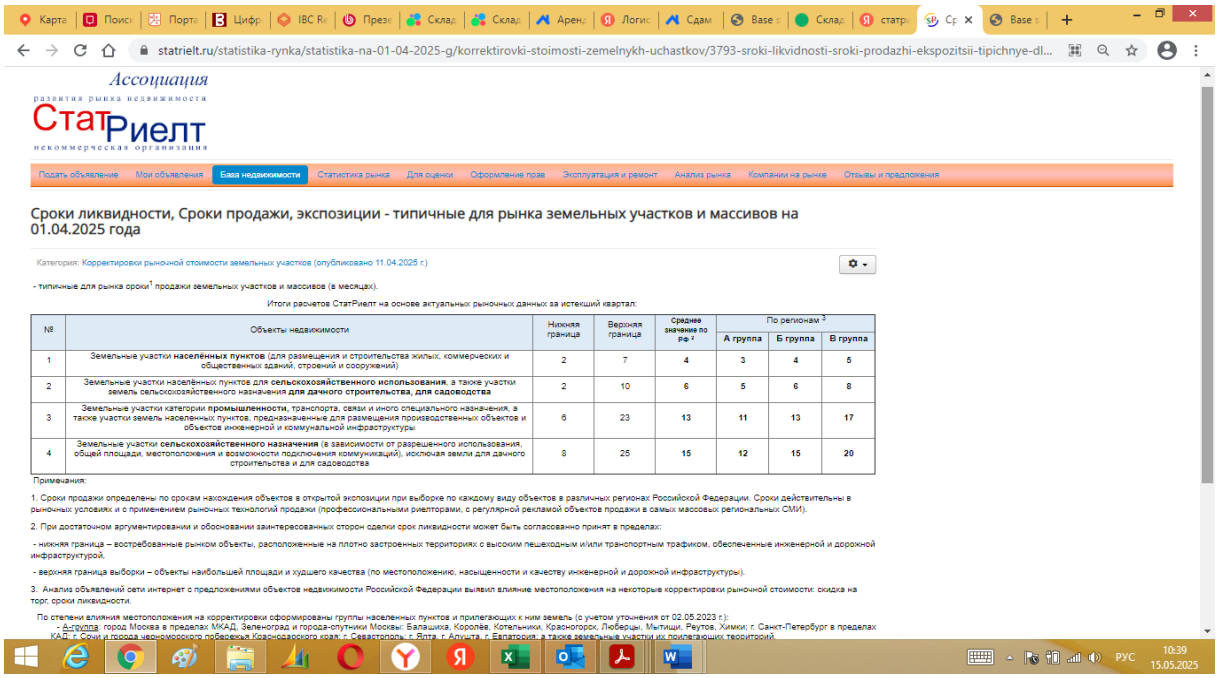
Период, на который заключаются договора по аренде.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Срок договора, лет	3	7	1	5

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости 37

Срок экспозиции

https://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



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dl...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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 населенных 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:

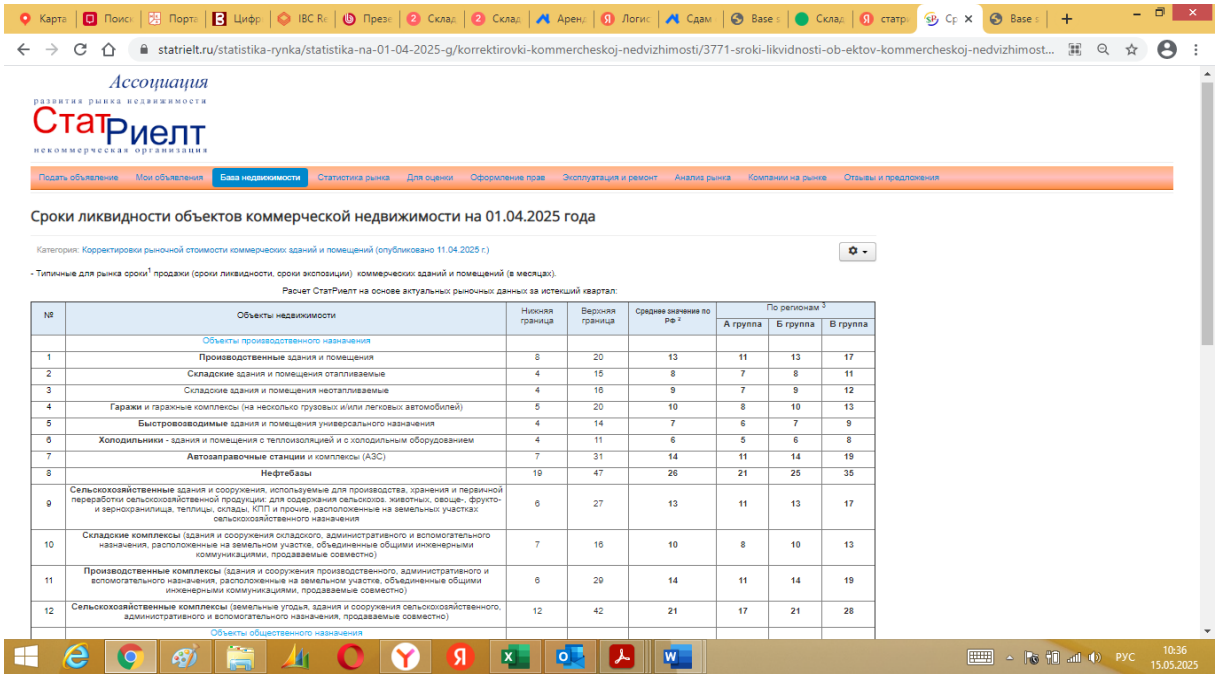
- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой.

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

3. Анализ объявлений сети интернет о 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.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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 сельскохоз. животных, овощ-, фруктохи 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
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	29	14	11	14	19
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	42	21	17	21	28
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	23	9	7	9	12
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	28	11	9	11	15
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	17
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	5	15	7	6	7	9
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	6	5	6	8
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	7	17	10	8	10	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	14	7	6	7	9
20	**Базы отдыха, санатории**	9	20	12	10	12	16
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	6	16	8	7	8	11
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	4	11	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и** другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

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 - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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:

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 километровой 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.

Назад

Безрисковая ставка

https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/



moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

Выбрать дату: 24.06.2025

Значения КБД Московской биржи 24.06.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	17,54	17,01	16,58	16,23	15,44	15,14	15,01	15,04	15,08	15,09	15,08	15,09

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Neo

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"02" июля 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №37 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-3528/21 от "18" февраля 2021 г. между ООО "СФН", Д.У ЗПИФ недвижимости "Современный 7" и АО "НЭО Центр"

Я, Сундуковец С.Б., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

гл. инженер
(должность)

Горбачев В.А
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр оцениваемого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная.

Полный перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" Сундуковец С.Б

Представитель на объекте _____/_____/

+7 (495) 739-39-77
www.neoconsult.ru
info@neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

Дата проведения осмотра: 02.07.2025 г.

- полный перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.

Окружающая застройка:_____

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):_____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):_____

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Свет	
Газ	
Водоснабжение	
Канализация	
Система контроля доступа	
Видеонаблюдение	

Внешнее благоустройство:_____

Наличие парковки (организованная/стихийная):_____

Дополнительные примечания:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Neo

Таблица 1. Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование объекта	Текущее использование	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Примечание
1	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 1 Приложения 1 к Заданию на оценку.	Земельный участок	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	23:43:0109002:997	90 503	
2	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: коммунальное обслуживание, общей площадью 998 +/- 11 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 2 Приложения 1 к Заданию на оценку.	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44Б	23:43:0109002:674	998	
3	Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: автомобильный транспорт, общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложения 1 к Заданию на оценку.	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/2	23:43:0109002:675	10 095	
4	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования:	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор	23:43:0109002:676	597	

№ п/п	Наименование объекта	Текущее использование	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Примечание
	автомобильный транспорт, общей площадью 597 +/- 9 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4 Приложения 1 к Заданию на оценку.		Октябрьский, улица Подсолнечная, земельный участок 44А			
5	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: склады, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории.	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 44/1	23:43:0109002:1009	16 265	
6	Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, электроснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству и озеленению территории.	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, з/у 38	23:43:0109002:231	7 219	
7	Здание, назначение: нежилое, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 30 001,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:261.	Нежилое здание	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	23:43:0109002:261	30 001,6	
8	Здание (Склад №2), назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 30 629,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:303.	Склад №2	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	23:43:0109002:303	30 629,8	

№ п/п	Наименование объекта	Текущее использование	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Примечание
9	Здание, назначение: нежилое, наименование: Складской комплекс. Склад № 3 с КПП, общей площадью 9 794,5 кв. м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1. Кадастровый номер: 23:43:0109002:1002.	Складской комплекс. Склад № 3 с КПП	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44/1	23:43:0109002:1002	9 794,5	
10	Нежилое здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 28,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:450.	Трансформаторная подстанция	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение В	23:43:0109002:450	28,1	
11	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое, общей площадью 43,7 кв. м. количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г. Кадастровый номер: 23:43:0109002:454.	Котельная	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, строение Г	23:43:0109002:454	43,7	
12	Нежилое здание (КПП), назначение: нежилое, общей площадью 23,7 кв. м. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:460.	КПП	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, строение Б	23:43:0109002:460	23,7	
13	Нежилое здание (насосная), назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А. Кадастровый номер: 23:43:0109002:452.	Насосная	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, строение А	23:43:0109002:452	20,1	
14	Нежилое здание (пожарная насосная), назначение: нежилое, общей площадью 30,4 кв. м., количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:453.	Пожарная насосная	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	23:43:0109002:453	30,4	
15	Сооружение, назначение: Иное сооружение (Очистные сооружения), площадь застройки 231,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город	Очистные сооружения	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44	23:43:0109002:455	231,3	

№ п/п	Наименование объекта	Текущее использование	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Примечание
	Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:455.					
16	Сооружение (кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов) протяженностью 2 001 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44. Кадастровый номер: 23:43:0109002:482.	Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44	23:43:0109002:482	2 001 м	
17	Сооружение, наименование скважина №130, протяженностью 158 м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:458.	Скважина №130	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 38	23:43:0109002:458	158 м	
18	Сооружение, наименование иное сооружение (Пожарный резервуар №2), площадью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В. Кадастровый номер: 23:43:0109002:459.	Пожарный резервуар №2	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, дом 38, сооружение В	23:43:0109002:459	500 куб. м	
19	Сооружение, наименование Пожарный резервуар №1, протяженностью 500 куб. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б. Кадастровый номер: 23:43:0109002:472.	Пожарный резервуар №1	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, хутор Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, сооружение Б	23:43:0109002:472	500 куб. м	
20	Сооружение, наименование скважина №139, площадь 75 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:483	Скважина №139	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	23:43:0109002:483	75 м	
21	Сооружение, наименование иное сооружение (скважина №138), протяженностью 75 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:514.	Скважина №138	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	23:43:0109002:514	75 м	
22	Сооружение, наименование скважина №131, глубина 158 м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38. Кадастровый номер: 23:43:0109002:515.	Скважина №131	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	23:43:0109002:515	158 м	

Neo

Рисунок 1. Расположение объекта оценки

7

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 2. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 3. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 4. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 5. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 6. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 7. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 8. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 9. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 10. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 11. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 12. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 13. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 14. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 15. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 16. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261 IMG_20240708_101057.



Фото 17. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 18. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 19. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 20. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 21. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 22. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 23. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 24. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 25. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261

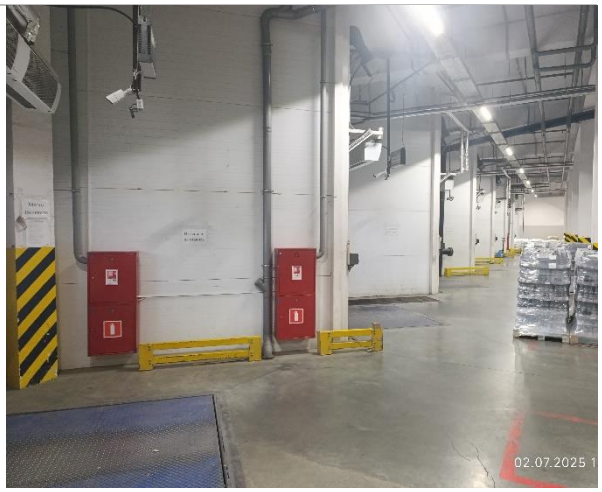


Фото 26. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261

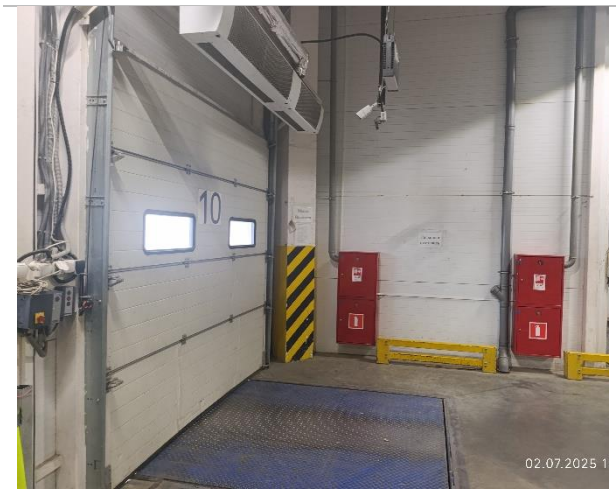


Фото 27. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 28. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 29. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 30. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 31. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 32. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261

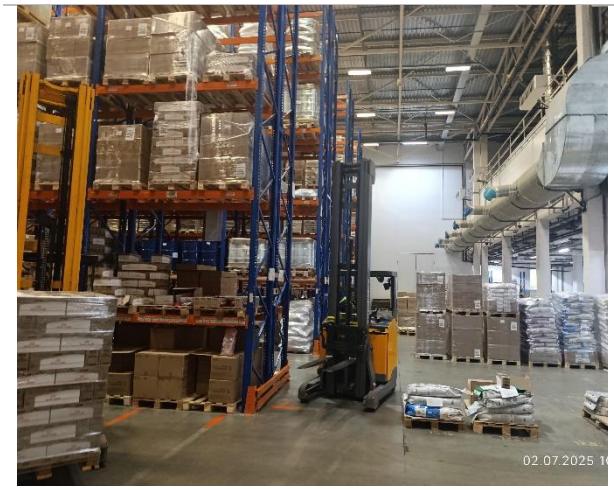


Фото 33. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 34. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 35. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 36. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 37. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 38. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 39. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 40. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 41. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261

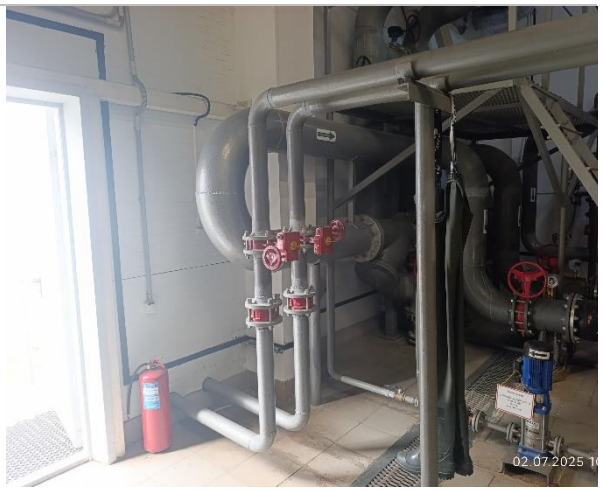


Фото 42. Склад №1, кадастровый номер 23:43:0109002:261



Фото 43. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 44. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 45. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 46. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 47. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 48. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 49. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 50. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 51. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

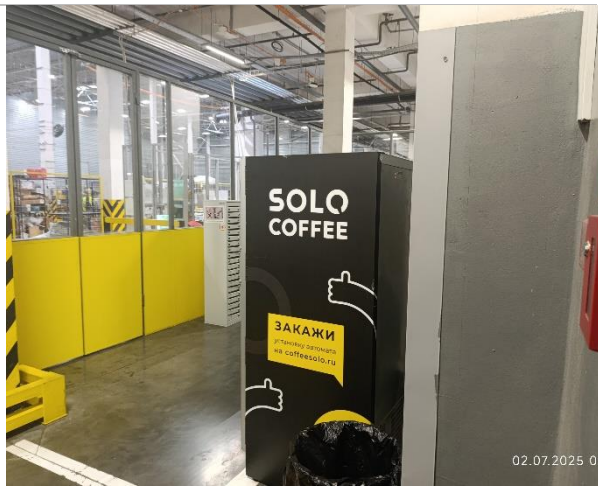


Фото 52. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

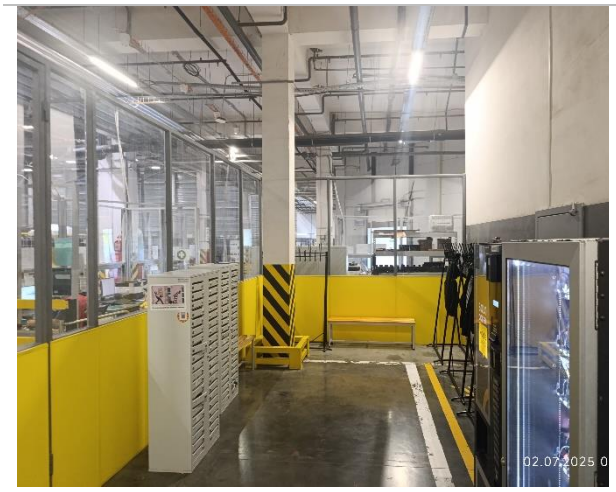


Фото 53. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

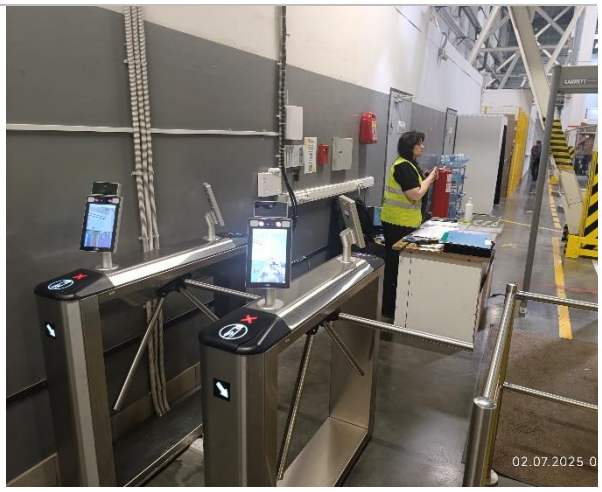


Фото 54. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

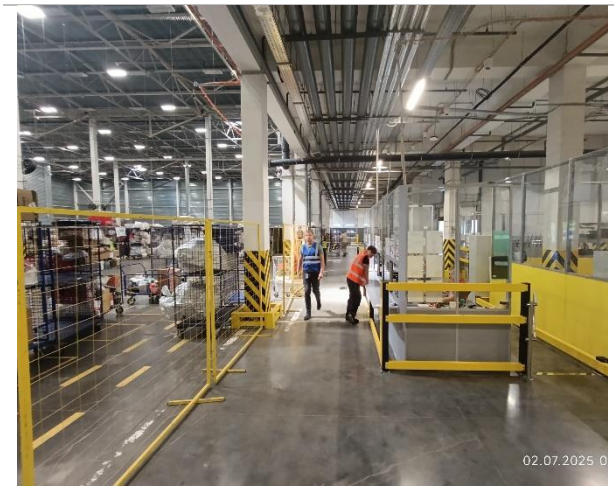


Фото 55. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

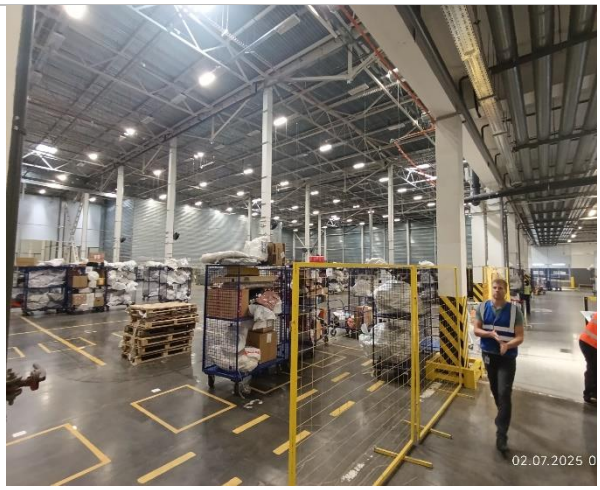


Фото 56. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

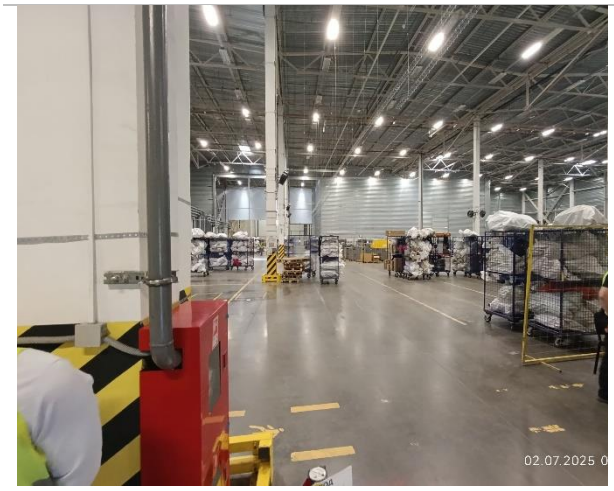


Фото 57. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 58. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

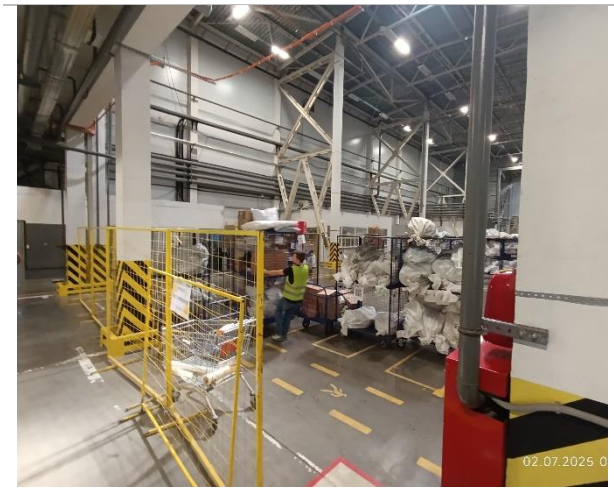


Фото 59. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

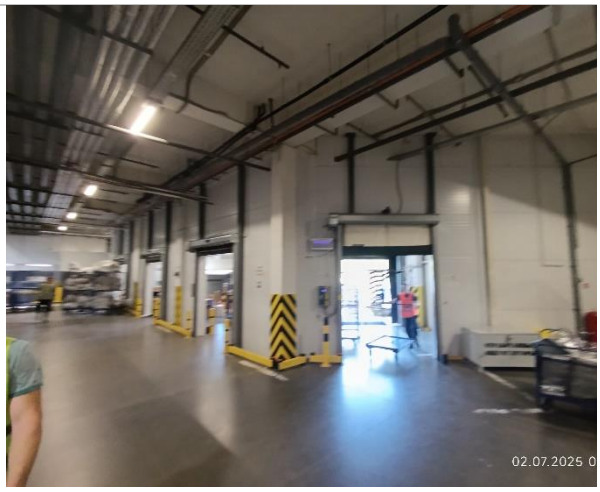


Фото 60. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 61. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

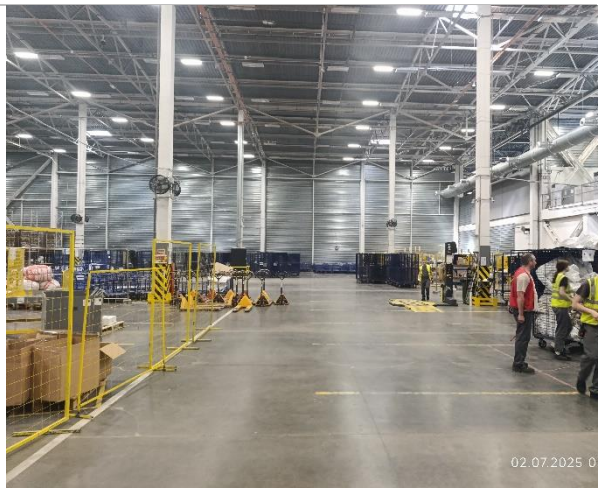


Фото 62. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

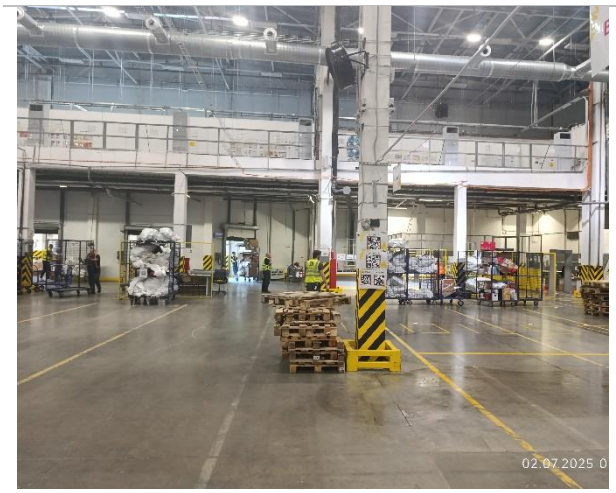


Фото 63. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 64. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

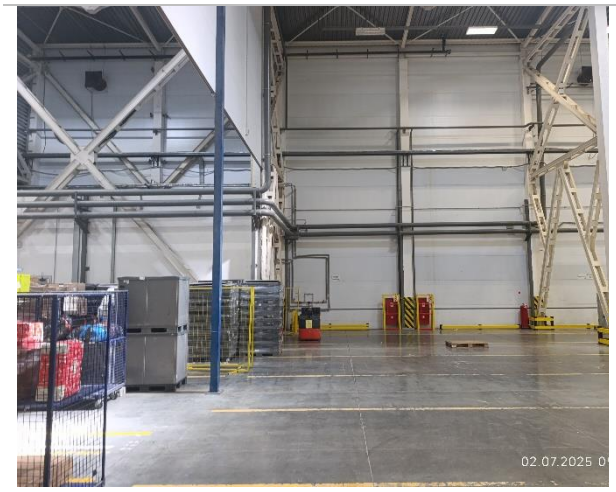


Фото 65. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 66. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 67. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

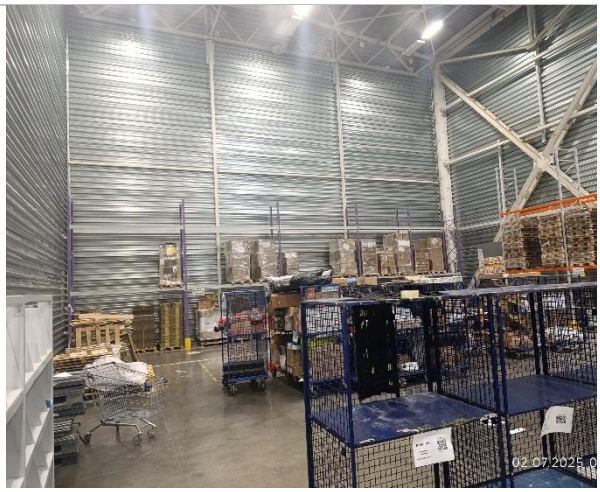


Фото 68. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

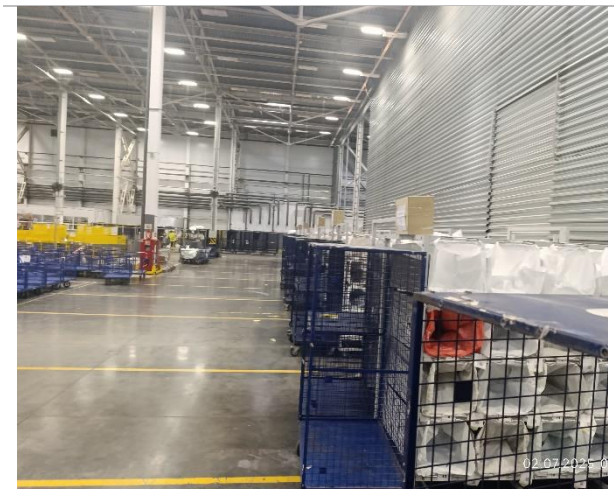


Фото 69. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 70. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 71. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

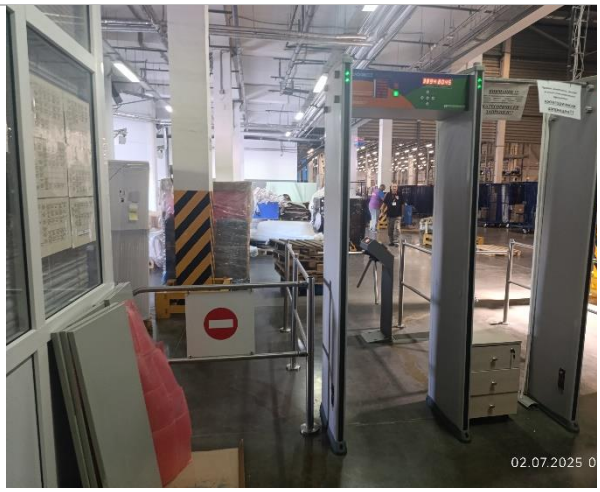


Фото 72. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 73. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 74. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 75. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

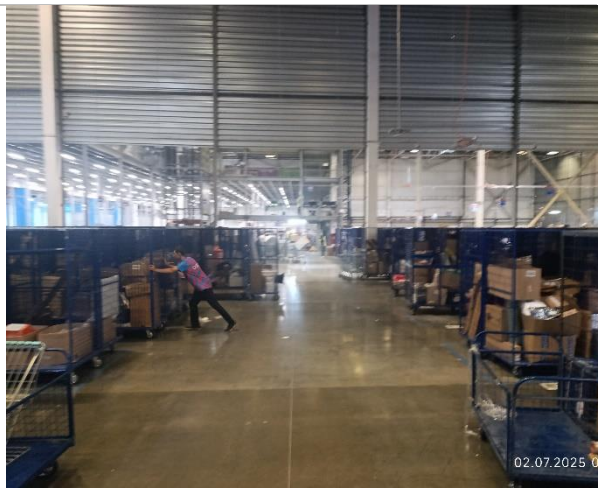


Фото 76. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

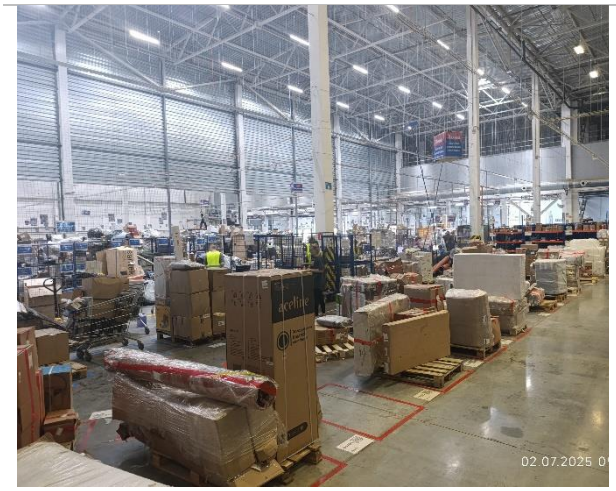


Фото 77. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

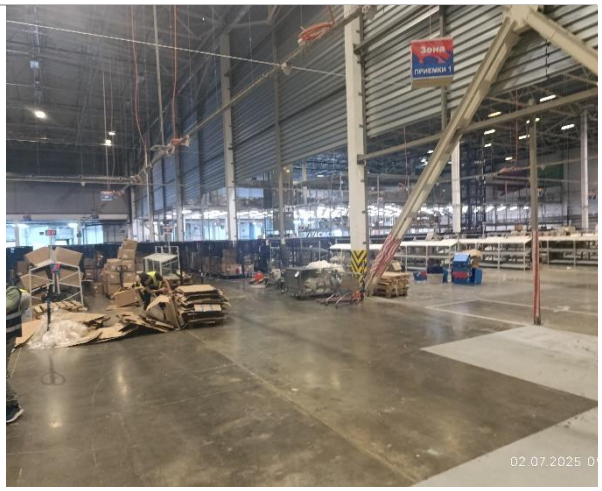


Фото 78. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

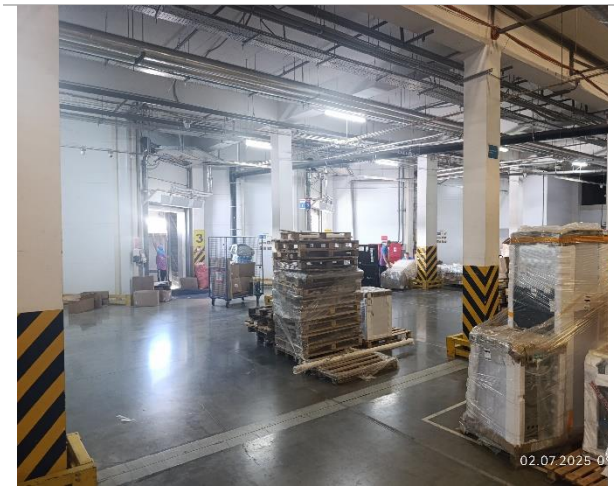


Фото 79. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 80. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 81. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

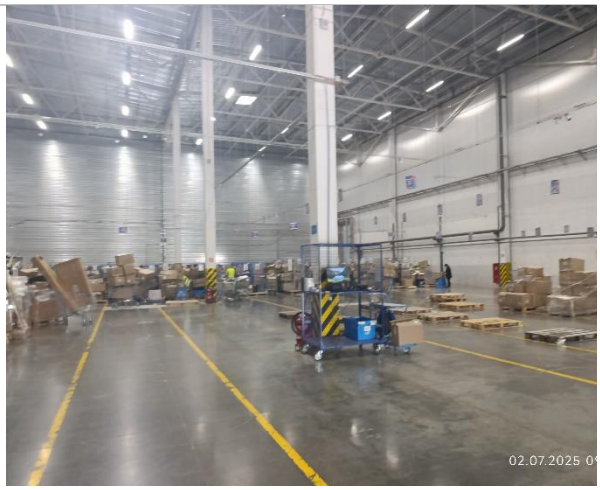


Фото 82. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 83. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

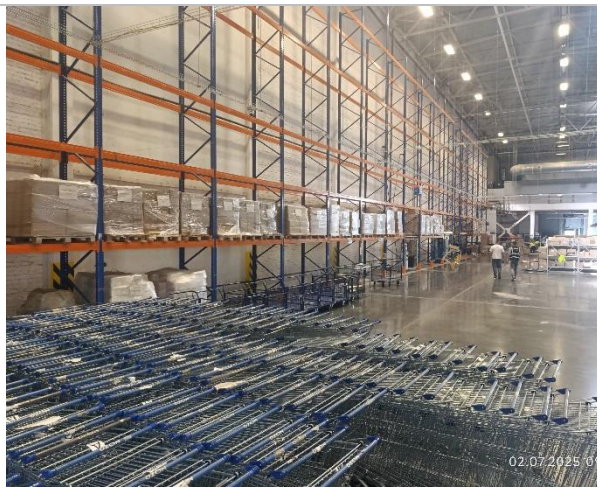


Фото 84. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 85. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303

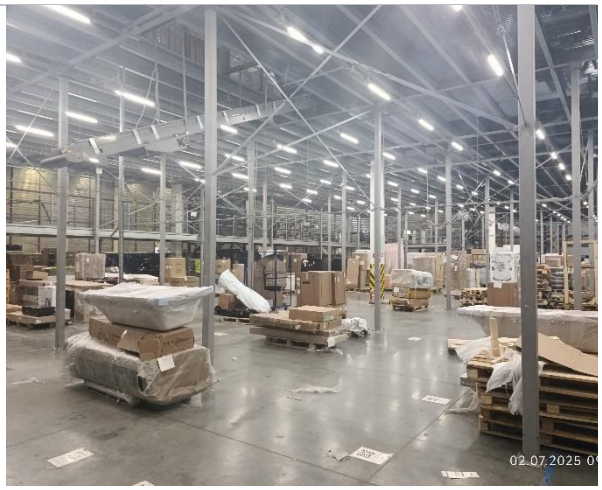


Фото 86. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 87. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 88. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 89. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 90. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 91. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 92. Склад №2, кадастровый номер 23:43:0109002:303



Фото 93. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 94. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 95. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 96. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 97. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 98. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 99. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 100. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 101. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 102. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 103. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 104. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 105. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 106. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 107. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 108. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 109. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 110. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 111. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 112. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002

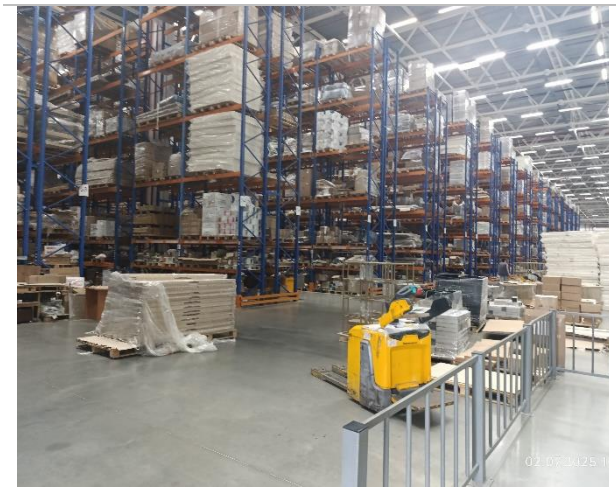


Фото 113. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 114. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002

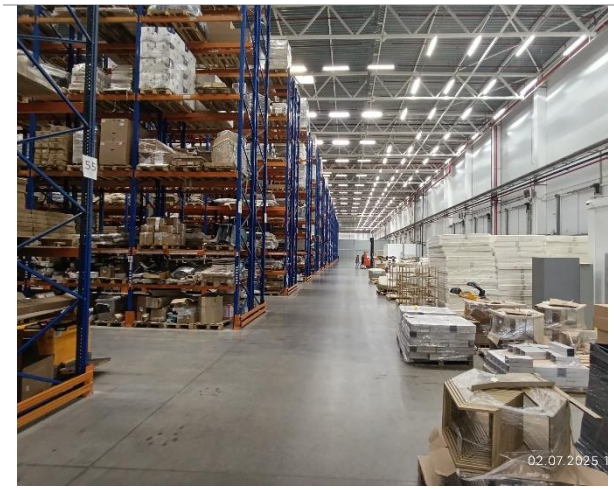


Фото 115. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002

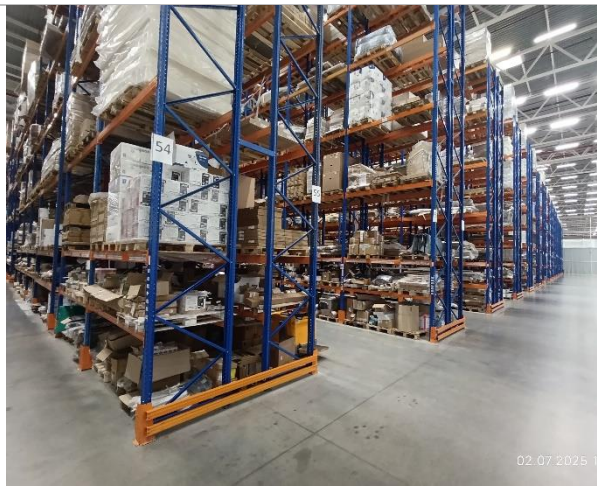


Фото 116. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 117. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 118. Склад №3, кадастровый номер 23:43:0109002:1002



Фото 119. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 120. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 121. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 122. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 123. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 124. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 125. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 126. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 127. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 128. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 129. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 130. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 131. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 132. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 133. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 134. Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 23:43:0109002:450



Фото 135. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 136. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 137. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 138. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 139. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 140. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 141. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 142. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 143. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 144. Котельная, кадастровый номер 23:43:0109002:454



Фото 145. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 146. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 147. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 148. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 149. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 150. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 151. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 152. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 153. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 154. КПП, кадастровый номер 23:43:0109002:460



Фото 155. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 156. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 157. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 158. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 159. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 160. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 161. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 162. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 163. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 164. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 165. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 166. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 167. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 168. Насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:452



Фото 169. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 170. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 171. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 172. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 173. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 174. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 175. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 176. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 177. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 178. Пожарная насосная, кадастровый номер 23:43:0109002:453



Фото 179. Очистные сооружения, кадастровый номер 23:43:0109002:455



Фото 180. Очистные сооружения, кадастровый номер 23:43:0109002:455



Фото 181. Очистные сооружения, кадастровый номер 23:43:0109002:455



Фото 182. Очистные сооружения, кадастровый номер 23:43:0109002:455



Фото 183. Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов, кадастровый номер 23:43:0109002:482



Фото 184. Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов, кадастровый номер 23:43:0109002:482



Фото 185. Кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов, кадастровый номер 23:43:0109002:482



Фото 186. Скважина №130, кадастровый номер 23:43:0109002:458



Фото 187 Скважина №130, кадастровый номер 23:43:0109002:458



Фото 188. Скважина №130, кадастровый номер 23:43:0109002:458



Фото 189. Пожарный резервуар №2, кадастровый номер 23:43:0109002:459



Фото 190. Пожарный резервуар №2, кадастровый номер 23:43:0109002:459



Фото 191. Пожарный резервуар №1, кадастровый номер 23:43:0109002:472



Фото 192. Пожарный резервуар №1, кадастровый номер 23:43:0109002:472



Фото 193. Скважина №139, кадастровый номер 23:43:0109002:483



Фото 194. Скважина №139, кадастровый номер 23:43:0109002:483



Фото 195. Скважина №138, кадастровый номер 23:43:0109002:514



Фото 196. Скважина №131, кадастровый номер 23:43:0109002:515



Фото 197. Скважина №131, кадастровый номер 23:43:0109002:515



Фото 198. Скважина №131, кадастровый номер 23:43:0109002:515



Фото 199. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 200. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 201. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 202. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 203. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 204. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 205. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 206. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:997



Фото 207. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674



Фото 208. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674



Фото 209. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674



Фото 210. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:674



Фото 211. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 212. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 213. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 214. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 215. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 216. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 217. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 218. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 219. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 220. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 221. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 222. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 223. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 224. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 225. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 226. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 227. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 228. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 229. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 230. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 231. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 232. Земельный участок, кадастровый номер: 23:43:0109002:675



Фото 233. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676



Фото 234. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676



Фото 235. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676



Фото 236. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676



Фото 237. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676



Фото 238. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:676



Фото 239. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 240. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 241. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009



Фото 242. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009



Фото 243. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009



Фото 244. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:1009



Фото 245. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 246. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 247. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 248. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 249. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 250. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 251. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 252. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 253. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 254. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 255. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 256. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 257. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231



Фото 258. Земельный участок кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя