ИО-0525-13

# Отчет об оценке

недвижимого имущества в количестве 8 (восьми) единиц согласно Заданию на оценку № 31 от 07 апреля 2025 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7»

Том 1

| | |
|---|---|
| Дата оценки | 20 мая 2025 года |
| Дата составления отчета | 22 мая 2025 года |
| Заказчик | ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» |
| Исполнитель | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| Оценщик | Васильева Татьяна Юрьевна |

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru

ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
г-ну Маматову Д. А.
представителю на основании доверенности № 76А56021-А687-48А1-В101-184955475775 от 24 сентября 2024 года

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Заданием на оценку № 31 от 07 апреля 2025 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7», заключенным между ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, 25Б (далее – Объект оценки), по состоянию на 20 мая 2025 г. (дата оценки):

**Таблица 1. Состав Объекта оценки**

| № п/п | Наименование |
|---|---|
| 1 | Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588 |
| 2 | Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585 |
| 3 | Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587 |
| 4 | Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584 |
| 5 | Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586 |
| 6 | Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589 |
| 7 | Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572 |

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

**Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», с учетом специальных допущений, по состоянию на 20 мая 2025 г. составляет:**

**2 068 117 000 (Два миллиарда шестьдесят восемь миллионов сто семнадцать тысяч) рублей без учета НДС.**

**Таблица 2. Результаты оценки Объекта оценки[1]**

| № п/п | Наименование объекта | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС |
|---|---|---|
| 1 | Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588 | 1 571 101 800 |
| 2 | Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585 | 3 359 300 |
| 3 | Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587 | 21 105 500 |
| 4 | Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584 | 20 993 400 |
| 5 | Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586 | 943 300 |
| 6 | Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589 | 13 620 500 |
| 7 | Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697 | 23 675 600 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572. Стоимость | 413 317 600 |

[1] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7»)*

| № п/п | Наименование объекта | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС |
|---|---|---|
| | земельного участка определена с учетом стоимости произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку). | |
| | | **2 068 117 000** |

*Специальные допущения:*

- расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);

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

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

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

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

Оценщик I категории
**Васильева Т. Ю.** _____

## ОГЛАВЛЕНИЕ

**РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 8**

**1.1. Основные факты и выводы** 8
**1.2. Задание на оценку** 10
**1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике** 15
**1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения** 15
**1.5. Используемые стандарты оценки** 20
**1.6. Процесс оценки** 20

**РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21**

**2.1. Состав объекта оценки** 21
**2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных** 21
**2.3. Юридическое описание** 23
**2.4. Описание местоположения** 26
**2.5. Описание земельного участка** 34
**2.6. Описание улучшений** 36

**РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА 59**

**3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки** 59
**3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки** 63
**3.3. Анализ рынка земельных участков Красноярского края** 66
***3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками*** *68*
***3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков*** *71*
***3.3.3. Основные выводы*** *74*
**3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Красноярского края и России в целом** 75
***3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений*** *83*
***3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены*** *86*
***3.4.3. Основные выводы*** *93*

**РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 93**

**4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного** 93
**4.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой** 94

**РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 95**

**5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки** 95
**5.2. Сравнительный подход** 100
***5.2.1. Выявление сопоставимых объектов*** *100*
***5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения*** *103*
***5.2.3. Внесение корректировок*** *103*
***5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом*** *112*
**5.3. Затратный подход** 115
***5.3.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный*** *115*
***5.3.2. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572*** *122*
***5.3.3. Определение затрат на замещение улучшений земельного участка методом единичных расценок*** *124*
***5.3.4. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства*** *125*
***5.3.5. Определение прибыли предпринимателя*** *129*
***5.3.6. Определение износа и устареваний*** *129*
***5.3.7. Итоговый расчет стоимости затратным подходом*** *132*
**5.4. Доходный подход** 135
***5.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода*** *135*
***5.4.2. Определение длительности прогнозного периода*** *136*
***5.4.3. Прогноз доходов*** *137*

***5.4.4. Прогноз расходов*** *146*
***5.4.5. Расчет текущей величины денежных потоков*** *151*
***5.4.6. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации*** *151*
***5.4.7. Расчет стоимости реверсии*** *152*
***5.4.8. Итоговый расчет стоимости доходным подходом*** *153*
**5.5. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости** 156

**ПРИЛОЖЕНИЯ** **161**

**Приложение 1. Источники информации** 162
**Приложение 2. Задание на оценку** 163
**Приложение 3. Рыночная информация** 174

ТОМ 2

*Приложение № 4. Документы Заказчика*

*Том 2 составлен в форме электронного документа в соответствии с требованиями п.5 ФСО № VI.*

# Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

## 1.1. Основные факты и выводы

**Таблица 3. Основные факты и выводы**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | Задание на оценку № 31 от 07 апреля 2025 года к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7» |
| Дата составления и порядковый номер отчета | ИО-0525-13 от 22 мая 2025 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | 1. Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588.<br>2. Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585.<br>3. Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587.<br>4. Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584.<br>5. Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586.<br>6. Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589.<br>7. Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697<br>8. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572 |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | **Подходы к оценке** / **Итоговая стоимость, руб. без НДС**<br>Затратный / Применен к объектам оценки № 2, 4, 6, 7, 8 474 966 433<br>Сравнительный / 1 907 988 000 (поверочно)<br>Доходный / 2 068 117 000 |
| **Итоговая величина стоимости Объекта оценки** | **Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестици-онных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», с учетом специаль-ных допущений, по состоянию на 20 мая 2025 г. составляет:**<br>**2 068 117 000 (Два миллиарда шестьдесят восемь миллионов сто семнадцать тысяч) рублей без учета НДС, или 2 472 442 534 (Два миллиарда четыреста семьдесят два миллиона четыреста сорок две тысячи пять-сот тридцать четыре) рубля с учетом НДС.** |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | *Специальные допущения:*<br>- расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);<br>- для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) | Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».<br>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.). |

**Таблица 4. Результаты оценки Объекта оценки[2]**

| № п/п | Наименование объекта | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС |
|---|---|---|
| 1 | Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588 | 1 571 101 800 |
| 2 | Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585 | 3 359 300 |
| 3 | Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587 | 21 105 500 |
| 4 | Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584 | 20 993 400 |
| 5 | Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586 | 943 300 |
| 6 | Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение | 13 620 500 |

[2] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7»)*

| № п/п | Наименование объекта | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС |
|---|---|---|
| | 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589 | |
| 7 | Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697 | 23 675 600 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572. Стоимость земельного участка определена с учетом стоимости произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку). | 413 317 600 |
| | | **2 068 117 000** |

## 1.2. Задание на оценку

**Таблица 5. Задание на оценку**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | 1. Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588.<br>2. Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585.<br>3. Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587.<br>4. Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584.<br>5. Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586.<br>6. Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589.<br>7. Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697<br>8. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572<br>Специальные допущения:<br>- Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);<br>- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стан- |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | дартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».<br>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». |
| Предпосылки стоимости и основания для их установления | 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;<br>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование;<br>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.<br>Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).<br>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.<br>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.<br>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости. |
| Иные расчетные величины | Не определяются |
| Дата оценки | 20.05.2025 г. |
| Общие допущения и ограничения | — Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.<br>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.<br>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.<br>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.<br>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.<br>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.<br>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, |

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

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.<br>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.<br>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.<br>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.<br>— Расчет стоимости провести с учетом зарегистрированных договоров долгосрочной аренды, исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды (Объекты оценки №№ 1,3,5,6), действующие на дату оценки, будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.<br>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.<br>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости. |
| Специальные допущения | - Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);<br>- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. |
| Ограничения оценки | Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена. |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки | Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. |
| Указание на форму составления отчета об оценке | Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF. |
| Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав | Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Современный 7», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.<br>Ограничения (обременения):<br>- Объекты оценки №№ 1, 3, 5, 6 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675, срок действия с 12.03.2024 г. по 31.03.2031 г.; долгосрочная аренда.<br>- Объекты оценки №№ 2, 4, 7, 8 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675, срок действия с 12.03.2024 г. по 31.03.2031 г. |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | Право общей долевой собственности Объекты оценки №№ 1,3,5,6 с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.<br><br>Право общей долевой собственности на Объекты оценки №№ 2, 4, 7, 8 без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют. |
| Срок проведения оценки | 20 (Двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации |
| Форма представления итоговой стоимости | Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа. |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки | - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;<br>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| для отражения в задании на оценку | отсутствуют;<br>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;<br>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;<br>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;<br>- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). |

**Таблица 6. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572 площадью 104 483 +/- 565,67 кв. м**

| № п/п | Обоснование | Наименование работ и затрат | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|---|
| **Раздел 1. Земляные работы** | | | | |
| 1 | ФЕР01-02-130-02 | Гидравлическое погружение и установка легких иглофильтров в грунтах: 2 группы с устройством обсыпки, длина иглофильтров до 7 м | 100 шт | 4,5 |
| 2 | ФССЦ-01.4.04.01-0007 | Фильтр для буровых скважин на воду Т-5Ф1В | шт | 450 |
| | | (Земляные работы, выполняемые по другим видам работ (подготовительным, сопутствующим, укрепительным)) | | |
| 3 | ФЕР01-02-132-01 | Монтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 4 | ФЕРм07-04-001-02 | Агрегат насосный лопастный центробежный одноступенчатый, многоступенчатый объемный, вихревой, поршневой, приводной, роторный на общей фундаментной плите или моноблочный, масса: 0,17 т | шт | 2 |
| 5 | ФЕР01-01-004-05 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,25 м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 0,25 |
| 6 | ФЕРм08-02-142-01 | Устройство постели при одном кабеле в траншее | 100 м | 2,5 |
| 7 | ФЕРм08-02-141-04 | Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 6 кг | 100 м | 2,5 |
| 8 | прайс | Кабель силовой АПвБШв-1 4х185 | м | 255 |
| 9 | ФЕРм08-02-143-05 | Покрытие кабеля, проложенного в траншее: лентой сигнальной | 100 м | 2,5 |
| 10 | ФЕР23-01-030-01 | Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм | 100 м | 2 |
| 11 | ФЕР01-02-132-02 | Демонтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 12 | ФЕР01-02-131-01 | Извлечение легких иглофильтров длиной: до 4 м | шт | 450 |
| 13 | ФЕР01-01-013-32 | Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 2 | 1000 м3 | 197 |
| 14 | ФССЦпг-03-21-01-015 | Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 15 км | 1 т груза | 334900 |
| 15 | ФЕР01-02-010-01 | Устройство грунтовых подушек на просадочных грунтах методом послойной укатки | 1000 м3 | 197 |
| 16 | ФЕР01-01-033-02 | Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2 | 1000 м3 | 197 |
| 17 | ФССЦ-02.3.01.05-0038 | Песок из отсевов дробления II класс, М 400, средний, круглые сита | м3 | 197000 |
| **Раздел 2. Благоустройство** | | | | |
| 18 | ФЕР01-01-003-14 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 36,77916 |
| 19 | ФЕР01-02-002-03 | Уплотнение грунта прицепными кулачковыми катками 8 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 20 см | 1000 м3 | 10,8174 |
| 20 | ФЕР01-02-002-06 | На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-002-03 | 1000 м3 | 21,6348 |
| 21 | ФЕР27-04-001-01 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка | 100 м3 | 162,261 |
| 22 | ФССЦ-02.3.01.02-1012 | Песок природный II класс, средний, круглые сита | м3 | 17848,71 |
| 23 | ФЕР27-04-001-04 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня | 100 м3 | 135,2175 |
| 24 | ФССЦ-02.2.05.04-1807 | Щебень М 400, фракция 40-80(70) мм, группа 2 | м3 | 13521,75 |
| 25 | ФЕР27-06-039-01 | Одновременное устройство двухслойного асфальтобетонного покрытия асфальтоукладочным комплексом с толщиной верхнего слоя из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см и нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 54,087 |
| 26 | ФЕР27-06-039-03 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: нижнего слоя покрытия нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 108,174 |
| 27 | ФЕР27-06-039-02 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: верхнего слоя покрытия из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см | 1000 м2 | 270,435 |
| 28 | ФССЦ-04.2.01.01-0042 | Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II | т | 10771,43 |

| № п/п | Обоснование | Наименование работ и затрат | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|---|
| 29 | ФССЦ-04.2.03.01-0021 | Асфальтобетон ЩМА-10 с добавкой КМА КОЛТЕК | т | 7220,08 |
| 30 | ФЕР27-02-010-02 | Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий | 100 м | 42,26 |
| 31 | ФССЦ-05.2.03.04-0002 | Камни бортовые вибропрессованные дорожные, размер 1000х300х150 мм, серые | шт | 3265 |
| 32 | ФССЦ-05.2.03.04-0006 | Камни бортовые вибропрессованные тротуарные, размер 1000х200х80 мм, серые | шт | 961 |

## 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

**Таблица 7. Сведения о Заказчике**

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

**Таблица 8. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| *Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке* | |
| Ф.И.О. | Васильева Татьяна Юрьевна, оценщик |
| Номер контактного телефона | Тел. 8 (812) 454-02-00 |
| Почтовый адрес | г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО» |
| Адрес электронной почты оценщика | tatiana.vasilieva@labrium.ru |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков 3996. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), имеющая место нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53 |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой полис № 7811R/776/0000013/24 от 02 декабря 2024 года, выданный АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса страхования: с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года. Лимит ответственности 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей |
| *Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор* | |
| Полное и (или) сокращенное наименование<br>Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица<br>Место нахождения | (ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»<br>ОГРН 1027804899968<br>Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50 |
| *Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки* | |
| Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста | Не привлекались |
| *Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"* | |
| Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.<br>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.<br>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.<br>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.<br>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. | |

## 1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.

2. Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.

3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки

или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

4. Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.

6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.

7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.

9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

10. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

***Специальные допущения***

12. Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);

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

***Иные существенные допущения***

14. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

23. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

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

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

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

37. Расчет стоимости провести с учетом зарегистрированных договоров долгосрочной аренды, исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды (Объекты оценки №№ 1,3,5,6), действующие на дату оценки, будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.

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

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

***Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку***

40. Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда. В соответствии с предоставленным договором аренды по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную 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 Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям 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 Договора аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных действующего договора аренды.

41. В соответствии с Письмом Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» № б/н от 11.04.2025 г., Договор аренды с Дополнительными соглашениями к нему, Акты, а также Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию относятся к документам ограниченного пользования. В связи с этим, ООО «СФН» просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы, а также финансовые условия и иные существенные условия, и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Исполнитель не прикладывает к Отчету об оценке копии указанных документов. Указанная информация хранится в архиве Исполнителя и может быть предоставлена по запросу.

42. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 года 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 требо-

ваний Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

43. Величина доходов от эксплуатации помещений оцениваемого складского комплекса определялась на основании данных, предоставленных текущим собственником оцениваемого имущества; величина расходов – на основании данных Заказчика, при допущении соответствия предоставленной информации действительности.

44. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (насосная станция пожаротушения, подъездной железнодорожный путь, котельная, контрольно-пропускной пункт), 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.

## 1.5. Используемые стандарты оценки

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

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

Международные стандарты оценки (МСО).

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

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

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

## 1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

# Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, 25Б.

**Таблица 9. Состав Объекта оценки**

| № п/п | Наименование |
|---|---|
| 1 | Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588 |
| 2 | Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585 |
| 3 | Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587 |
| 4 | Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584 |
| 5 | Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586 |
| 6 | Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589 |
| 7 | Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572 |

## 2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25055762 от 29.01.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25030030 от 29.01.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25061345 от 29.01.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25042173 от 29.01.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25049943 от 29.01.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25042922 от 29.01.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25048992 от 29.01.2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-25032374 от 29.01.2025 г. на земельный участок.

Технические планы оцениваемых зданий.

Технические паспорта оцениваемых зданий.

Акт о приемке выполненных работ по котельной от 15.09.2023 г. Справка о стоимости выполненных работ и затрат по Автоматической блочно-модульной котельной от 15.09.2023 г.

Договор аренды зданий, оборудованных оборудованием от 20.05.2021 г. ДС № 1 от 13.10.2021 г., ДС № 2 от 27.01.2022 г., ДС № 3 от 15.01.2024 г., ДС № 4 от 05.08.2024 г.

Соглашение № уч169 об установлении частного сервитута части земельного участка от 01.03.2021 г.

Соглашение № уч171 об установлении частного сервитута части земельного участка от 01.03.2021 г.

Соглашение № уч253 об установлении частного сервитута части земельного участка от 01.03.2021 г.

Соглашение № уч254 об установлении частного сервитута части земельного участка от 01.03.2021 г.

Соглашение № 1 об установлении сервитута на часть земельного участка, федеральной собственности с кадастровым номером 24:11:0000000:17354.

Соглашение № уч26619 об установлении частного сервитута части земельного участка от 01.03.2021 г.

Соглашение об установлении частного сервитута части земельного участка от 16.10.2019 г.

Соглашение об установлении частного сервитута части земельного участка от 17.10.2019 г.

Соглашение об установлении частного сервитута части земельного участка от 28.11.2019 г.

Соглашение об установлении частного сервитута части земельного участка от 28.11.2019 г.

Соглашение об установлении частного сервитута части земельного участка от 28.11.2019 г.

Соглашение № уч559 об установлении частного сервитута части земельного участка от 01.03.2019 г.

Уведомление об индексации исх. 5 от 21.03.2022.

Уведомление об индексации АДТ-23-14 от 17.04.2023 г.

Уведомление об индексации ИСХ-090424-10 от 09.04.2024 г.

Уведомление об индексации ИСХ-070425-12 от 07.04.2025 г.

Информационная справка исх. 337/2023 от 15.12.2023 г.

Копия локального сметного расчета (сметы) № 01-03-1031-01 на произведенные работы (улучшения) – работы по благоустройству и озеленению территории на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572, выполненного компанией ООО «Альфа-Девелопмент».

Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 07.03.2024 г.; ДС № 1 от 29.01.2025 г.

Письмо Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» № б/н от 11.04.2025 г.

В соответствии с Письмом Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» № б/н от 11.04.2025 г., Договор аренды с Дополнительными соглашениями к нему, Акты, а также Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию относятся к документам ограниченного пользования. В связи с этим, ООО «СФН» просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы, а также финансовые условия и иные существенные условия, и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Исполнитель не прикладывает к Отчету об оценке копии указанных документов. Указанная информация хранится в архиве Исполнителя и может быть предоставлена по запросу.

***Иные источники***

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

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств (NF Group и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимо-

сти в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

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

***Анализ полноты и достоверности используемой информации***

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3. Юридическое описание

**Таблица 10. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости | Здания, сооружения и земельные участки - Право общедолевой собственности – Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7»» |
| Реквизиты правообладателя | 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 |
| Обременения (ограничения) прав | Ограничения (обременения) прав:<br>– земельный участок с кадастровым номером 24:11:0260104:572 – доверительное управление;<br>– здания с кадастровыми номерами: 24:11:0260104:588, 24:11:0260104:587, 24:11:0260104:589 – доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675, срок действия с 11.03.2024 г. по 31.03.2031 г.; долгосрочная аренда;<br>– здания и сооружения с кадастровыми номерами 24:11:0260104:585, 24:11:0260104:584, 24:11:0260104:586, 24:11:0260104:697 – доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675, срок действия с 11.03.2024 г. по 31.03.2031 г. |
| Балансовая стоимость | Первоначальная балансовая стоимость - 1 362 830 475,00 руб. на Декабрь 2023 г.<br>Сведения об остаточной балансовой стоимости не предоставлены. |

**Таблица 11. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки и правах на объекты оценки**

| № п/п | Наименование | Права на объект оценки | Ограничения (обременения) прав | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Остаточная балансовая стоимость, руб. | Дата постановки на баланс[3] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588 | Право общей долевой собственности | Доверительное управление, аренда | 1 232 878 635,51 | н/д | 18.09.2023 |
| 2 | Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585 | Право общей долевой собственности | Доверительное управление | 3 032 388,52 | н/д | 18.09.2023 |
| 3 | Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587 | Право общей долевой собственности | Доверительное управление, аренда | 13 205 302,04 | н/д | 18.09.2023 |
| 4 | Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584 | Право общей долевой собственности | Доверительное управление | 20 770 704,08 | н/д | 18.09.2023 |
| 5 | Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586 | Право общей долевой собственности | Доверительное управление, аренда | 433 915,58 | н/д | 18.09.2023 |
| 6 | Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589 | Право общей долевой собственности | Доверительное управление, аренда | 15 203 122,90 | н/д | 18.09.2023 |
| 7 | Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснояр- | Право общей долевой собственности | Доверительное управление | 20 416 666,67 | н/д | 15.09.2023 |

[3] *Дата постановки на баланс и первоначальная балансовая стоимость в соответствии с информационным письмом предыдущего собственника*

| № п/п | Наименование | Права на объект оценки | Ограничения (обременения) прав | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Остаточная балансовая стоимость, руб. | Дата постановки на баланс[3] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697 | | | | | |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572 | Право общей долевой собственности | Доверительное управление | 56 889 739,70 | н/д | 18.09.2023 |
| | **Итого:** | | | **1 362 830 475,00** | | |

На основании выписок из ЕГРН 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.

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

В соответствии с предоставленным договором аренды по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную аренду. Оценщиком была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Оценщик 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 среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Оценщиком было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных фактического договора аренды.

***Наличие обременений в виде общей долевой собственности и доверительного управления***

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

Таким образом, оцениваемые улучшения принадлежат правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с природой данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности.

**Вывод:**

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

## 2.4. Описание местоположения

Объекты оценки расположены в Красноярском крае по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, 25Б:

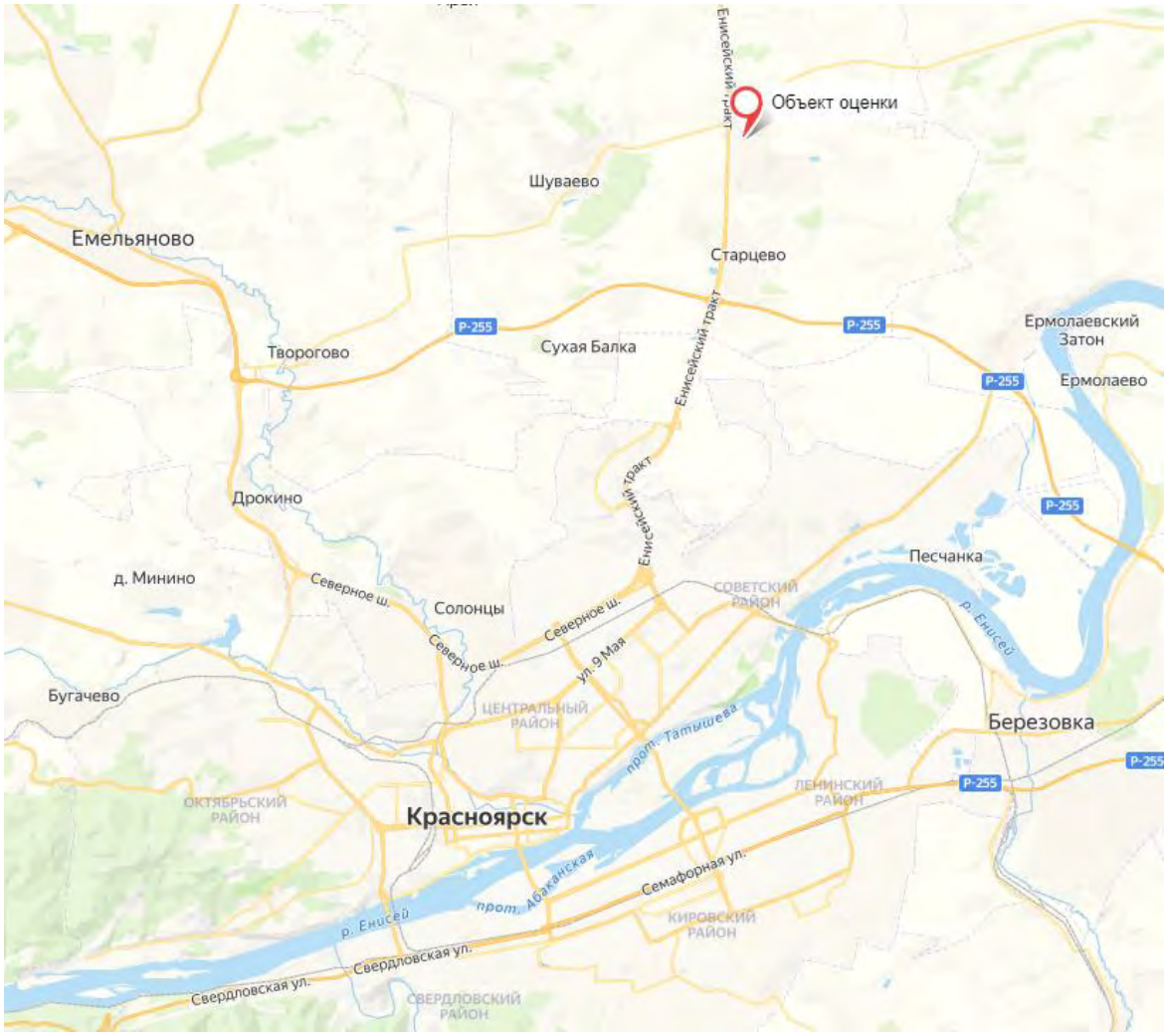



**Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в фрагменте Красноярского края**

**Таблица 12. Описание района местоположения Объекта оценки[4]**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Красноярский край | Красноярский край — субъект Российской Федерации в Сибирском федеральном округе; относится к Восточно-Сибирскому экономическому району. Является вторым по площади субъектом России и крупнейшим из краёв. Площадь его составляет 2 366 797 кв. км. Является третьей по величине административно-территориальной единицей в мире после Якутии и Западной Австралии. Административный центр — город Красноярск. |
| Границы края | Граничит с Якутией и Иркутской областью на востоке, с Тувой и Хакасией на юге, с Кемеровской, Томской областями, Ханты-Мансийским и Ямало-Ненецким автономными округами на западе. На севере через Карское море граничит с Архангельской областью (Новая Земля). |
| Карта | |
| Численность населения Красноярского края | 2 846 120 чел. (2024 год) |
| Численность населения г. Красноярск | 1 205 473 чел. (2024 год) |
| Экономика | Красноярский край занимает первое место в Сибири по уровню социально-экономического развития. Является единственным регионом Сибири, где уровень жизни выше, чем в Санкт-Петербурге. В России занимает 11 место, обгоняя большинство регионов России по уровню развития.<br>Экономика края имеет промышленную специализацию. Благодаря значительным запасам металлических руд, наличию энергетических ресурсов, и доставшейся с советского времени тяжёлой индустрии, край является одним из лидеров страны по выработке промышленного продукта на одного жителя, на регион приходится 3,2 % всего объёма промышленной продукции, произведённой на территории России.<br>Важнейший фактор, благоприятствующий интенсивному развитию промышленности Красноярского края — наличие дешёвой гидроэнергии за счет эксплуатации рек региона. Наибольшим энергетическим потенциалом обладают Ангара и Енисей. На Енисее построены Саяно-Шушенская ГЭС, Майнская ГЭС, Красноярская ГЭС, помимо которых в Красноярском крае имеются Енашиминская ГЭС, Курейская ГЭС, Усть-Хантайская ГЭС[9].<br>Производственный комплекс Красноярского края входит в первую десятку субъектов Российской Федерации по объёму производимого валового регионального продукта. Основой экономики региона выступает промышленный комплекс, который обеспечивает половину краевого валового регионального продукта. В составе промышленного комплекса выделяются три базовые отрасли, составляющие в объёме 80% промышленного комплекса: цветная металлургия, энергетика и нефтегазовая отрасль (нефте- и газодобыча) |
| Транспорт | Красноярский край является крупным транспортно-распределительным и транзитным узлом Сибирского федерального округа.<br>По территории региона проходят Транссибирская железнодорожная магистраль (с ответвлениями Ачинск — Лесосибирск, Решоты — Карабула, Ачинск — Абакан), Южно-Сибирская железнодорожная магистраль и Норильская железная дорога, федеральные автомобильные трассы Р255 «Сибирь» и Р257 «Енисей».<br>К основным автомобильным трассам края также относятся автомобильные дороги регионального значения Р-409 «Красноярск — Енисейск», Канск — Абан — Богучаны, автодорога Саяны, Ачинск — Ужур — Троицкое, Шарыпово — Ужур — Балахта. Самый северный автомобильный мост через Енисей расположен вблизи Лесосибирска.<br>Крупнейшим аэропортом края является международный аэропорт Красноярск имени Дмитрия |

[4] *По материалам сайтов:*

*- Официальный портал Красноярского края // http://www.krskstate.ru/*

*- Портал российского общества «Знание» // https://znanierussia.ru/articles/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9*

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | Хворостовского.<br>Речная система Енисея с его притоками активно используется для транспорта. В нижнем течении Енисея расположены порты Игарка и Дудинка, которые могут принимать морские суда и через которые идёт практически весь красноярский лесоэкспорт. Навигация в этой части региона возможна в летнее время, а при сопровождении ледоколов — круглый год. На территории Красноярского края находятся арктические морские порты Хатанга и Диксон. В порты Красноярска и Лесосибирска, расположенных в среднем течении Енисея, возможен заход судов класса река-море и грузоподъемностью до 5000 тонн. Прочими составляющими водной транспортной системы края являются реки Пясина, Нижняя Таймыра, Хатанга, которые впадают в Карское море и море Лаптевых, а на юго-западе региона — реки Чулым и Большая Кеть. |
| Социальная инфраструктура | В Красноярском крае функционирует более 1000 дошкольных образовательных учреждений, более 140 учреждений дополнительного образования детей, более 1000 учреждений общего образования. В крае создана информационная и ресурсная сеть для поиска, поддержки и сопровождения талантливых детей, состоящая из 12 центров по работе с одаренными детьми в интеллектуальной, спортивной и художественно-эстетической сферах.<br>В регионе работают 452 физкультурно-спортивных клуба, что способствует привлечению к спорту инвалидов, из которых более 22 тысяч инвалидов. При этом Красноярский край является одним из лидеров среди регионов России по вовлечению в спорт детей и молодежи. 116 спортивных школ охватывают всю территорию края и готовы принять юных спортсменов для системных занятий конкретными видами спорта. В регионе функционируют два колледжа олимпийского резерва, шесть региональных центров спортивной подготовки. |
| Наименование района расположения Объекта оценки | Емельяновский район — муниципальный район в центральной части Красноярского края. Районный центр — посёлок городского типа Емельяново. Емельяновский район является пригородным районом г.Красноярска, экономически и инфраструктурно связан с городом.<br>Все населенные пункты находятся в ведении сельских администраций. На территории района 14 муниципальных образований, в том числе 2 поселка городского типа (р.п.Емельяново и р.п.Памяти 13 Борцов) и одно ЗАТО – п.«Кедровый». |
| Границы Емельяновского района | север: Большемуртинский район<br>северо-восток: Сухобузимский район<br>восток: Берёзовский район и город Красноярск<br>юго-восток: город Дивногорск<br>юг: Балахтинский район<br>запад: Козульский и Бирилюсский районы Красноярского края |
| Численность населения Емельяновского района | 56 885 чел. (2025 год)[5] |
| Карта района | |

Объект оценки находится в квартале, ограниченном с востока, севера и юга внутриквартальными проездами, с запада – Енисейским трактом.

[5] *Население Емельяновского района Красноярского края (без даты публикации) // https://bdex.ru/naselenie/krasnoyarskiy-kray/n/emelyanovskiy/*

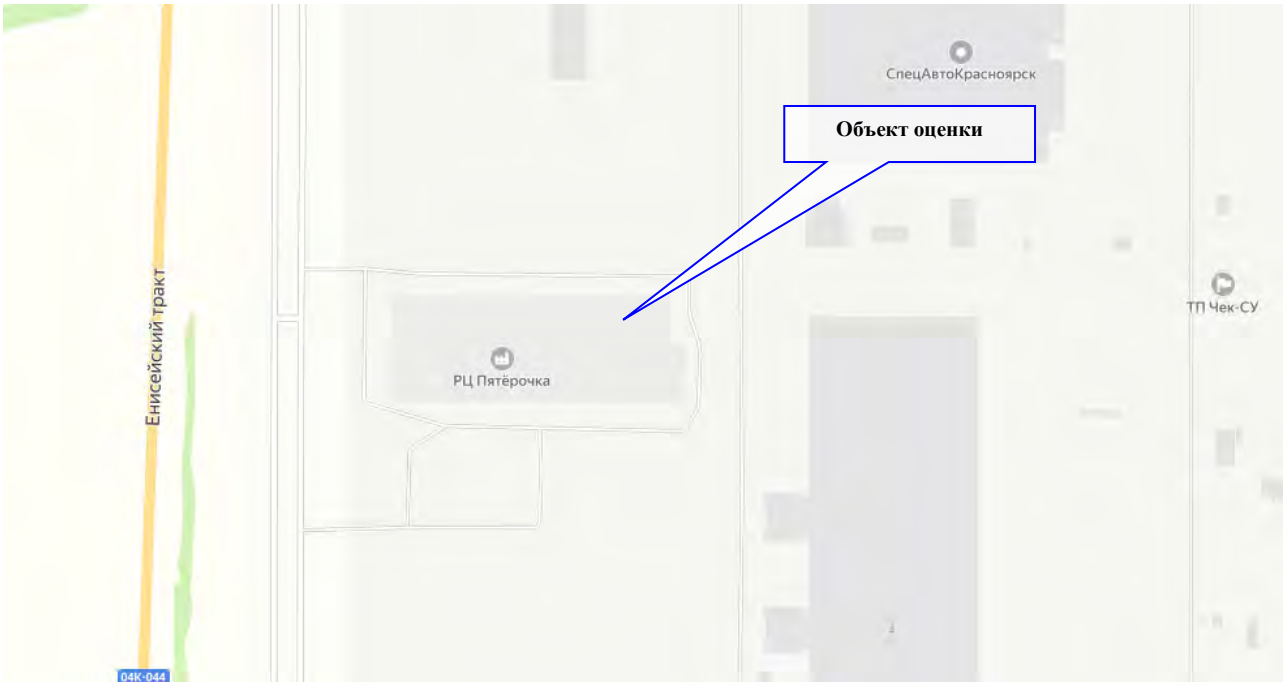



**Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала**

**Рис. 3. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала (аэрофотоснимок)[6]**

[6] *https://lk2map.roscadasters.com/map*

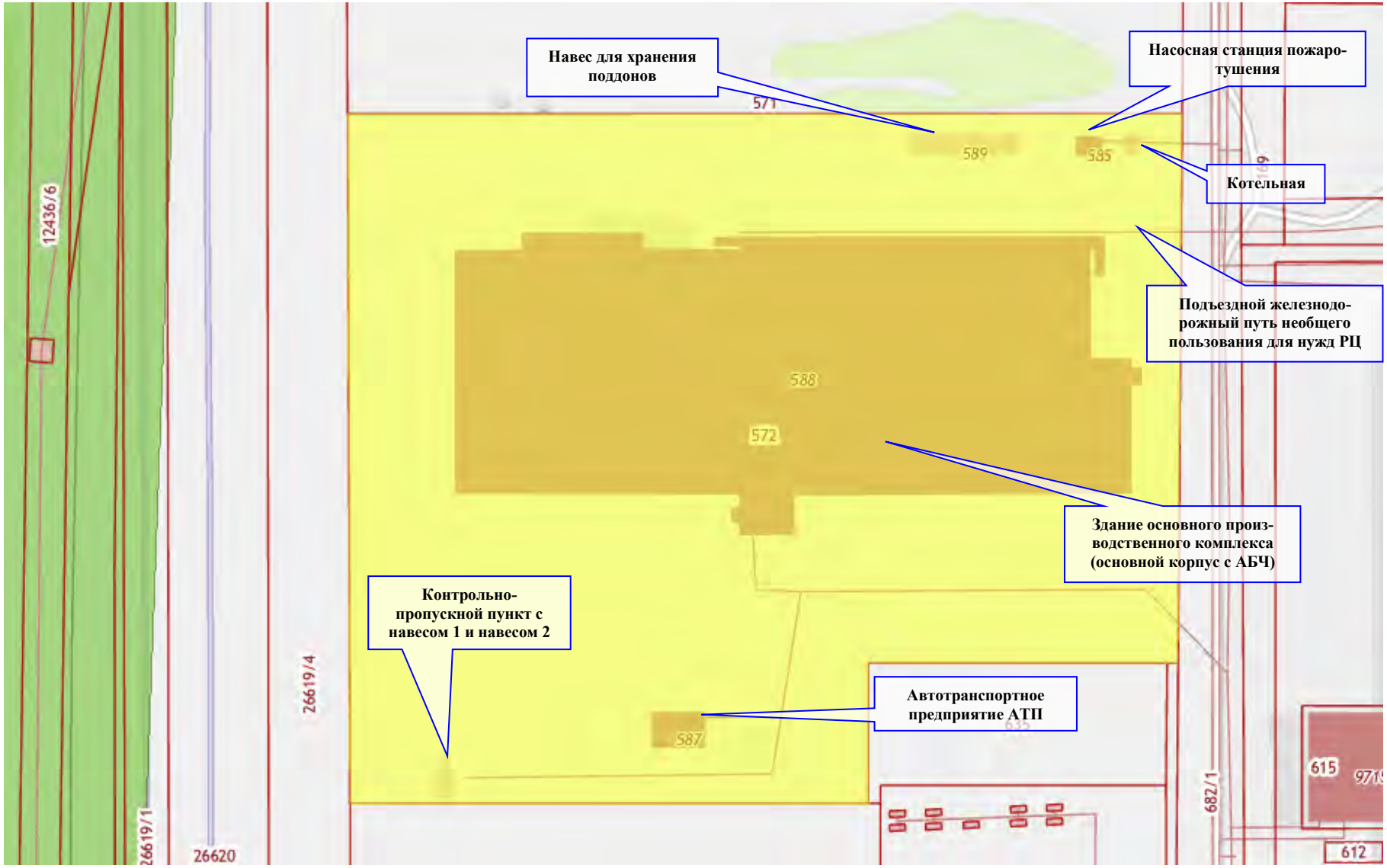



**Рис. 4. Карта-схема расположения Объектов оценки на земельном участке – данные Публичной кадастровой карты**

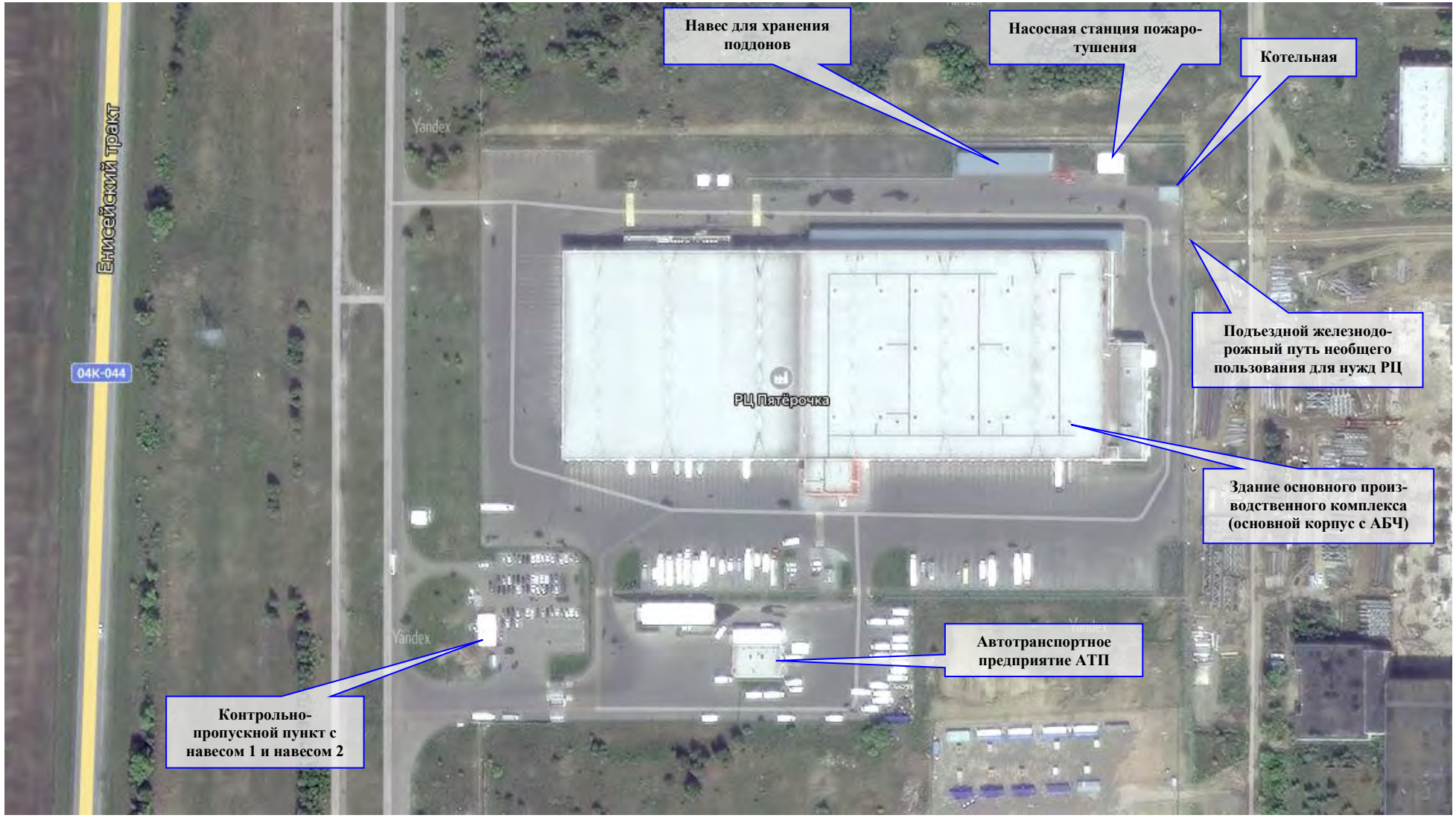
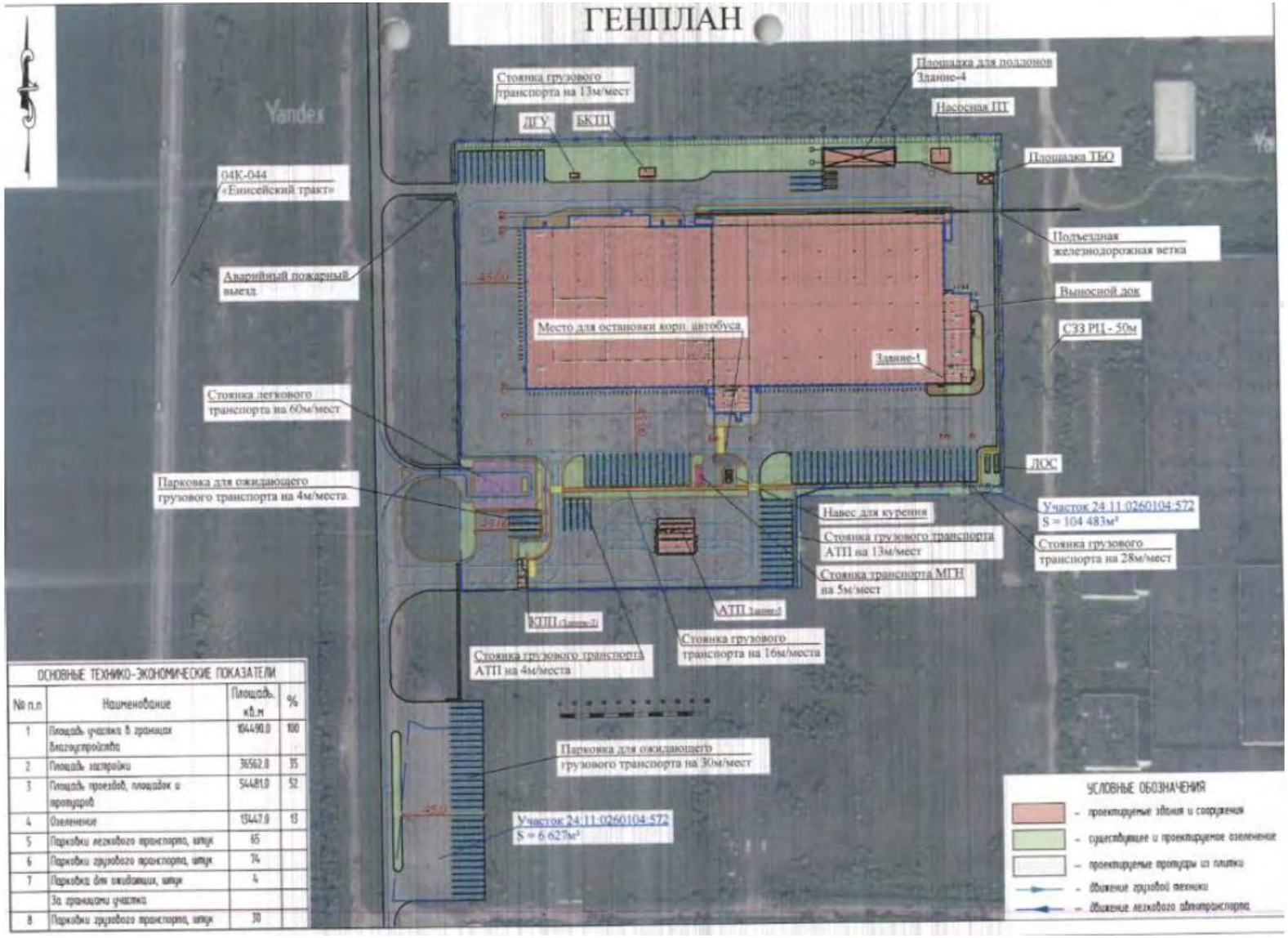



**Рис. 5. Карта-схема расположения Объектов оценки на земельном участке – данные Публичной кадастровой карты (аэрофотоснимок)**

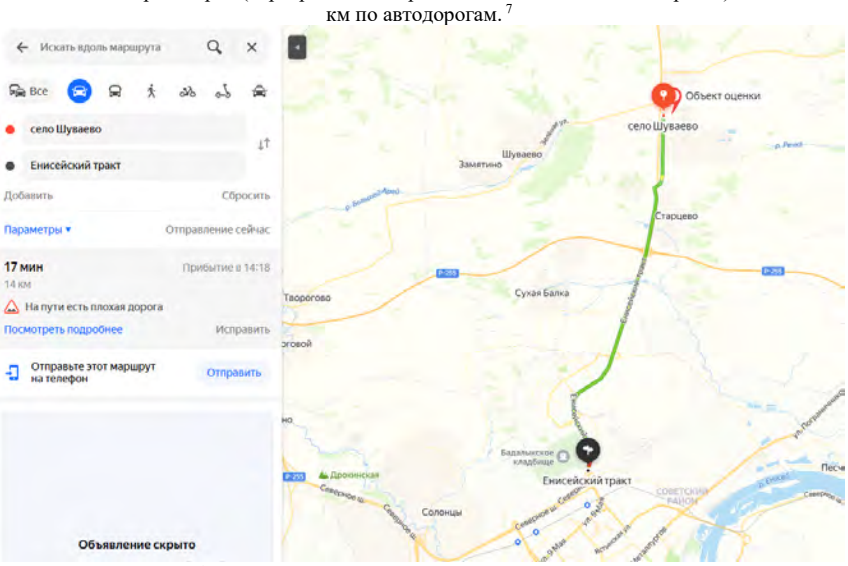
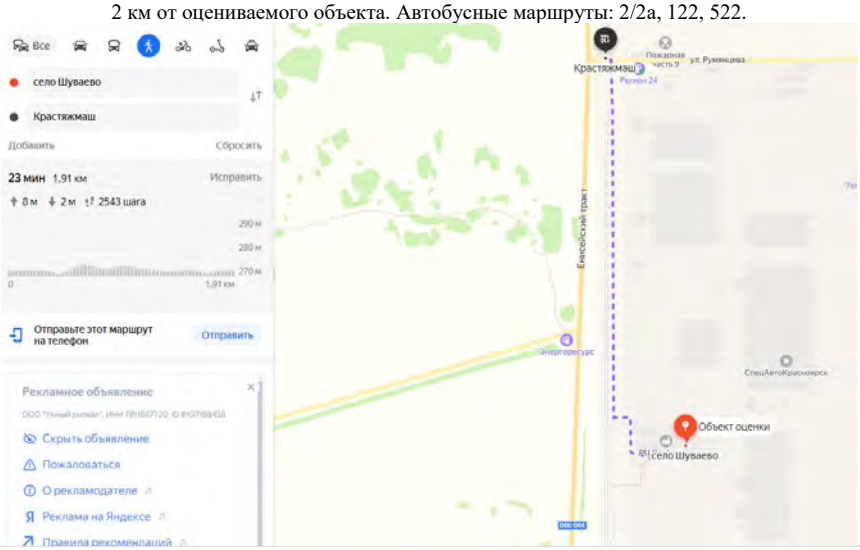



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| № п.п | Наименование | Площадь, кв.м | % |
|---|---|---|---|
| 1 | Площадь участка в границах благоустройства | 104490.0 | 100 |
| 2 | Площадь застройки | 36562.0 | 35 |
| 3 | Площадь проездов, площадок и проходов | 54481.0 | 52 |
| 4 | Озеленение | 13447.0 | 13 |
| 5 | Парковки легкового транспорта, шт/м | 65 | |
| 6 | Парковки грузового транспорта, шт/м | 74 | |
| 7 | Парковка для ожидающих, шт/м | 4 | |
| | За границами участка | | |
| 8 | Парковки грузового транспорта, шт/м | 30 | |

**Рис. 6. Генеральный план оцениваемого складского комплекса (данные, предоставленные Заказчиком)**

**Таблица 13. Характеристика локального местоположения Объекта оценки**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Адрес места нахождения Объектов оценки | Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, 25Б |
| Район расположения | Емельяновский |
| Транспортная доступность Объектов оценки | Расстояние от г. Красноярск (перекресток Северного шоссе и Енисейского тракта) составляет 14 км по автодорогам. [7]<br>  <br><br>Ближайшая остановка общественного транспорта «Крастяжмаш» находится на расстоянии около 2 км от оцениваемого объекта. Автобусные маршруты: 2/2а, 122, 522.<br>  <br> |
| Интенсивность пешеходных и транспортных потоков | Непосредственно мимо оцениваемого объекта низкая. |
| Расположение относительно «красной линии» | Первая линия Енисейского тракта. |
| Покрытие подъезной автодороги | Асфальтированное покрытие |
| Расстояние до крупных автодорог | Расстояние до съезда на Енисейский тракт – 1,6 км по автодорогам. Расстояние до трассы Р-255 «Сибирь» по автодорогам – 8 км. |
| Ближайшая инфраструктура Объектов оценки | Оцениваемое здание находится на территории крупной производственно-складской зоны. Окружение представлено производственными и складскими зданиями, в числе которых здания предприятий: «СпецАвтоКрасноярск», «Техномаш», «Теплоэнергоремонтный цех», «Сиблесснаб» и др. |

*Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования*

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Шуваевского сельсовета Емельяновского района Красноярского края (утверждены Решением Шуваевского сельского Совета депутатов

[7] *В отчете все расстояния измерены с помощью инструментов «маршрут» Яндекс.Карты*

Емельяновского района Красноярского края № 44-222р от 20.06.2015 г.)[8], оцениваемый земельный участок расположен в зоне П.1.

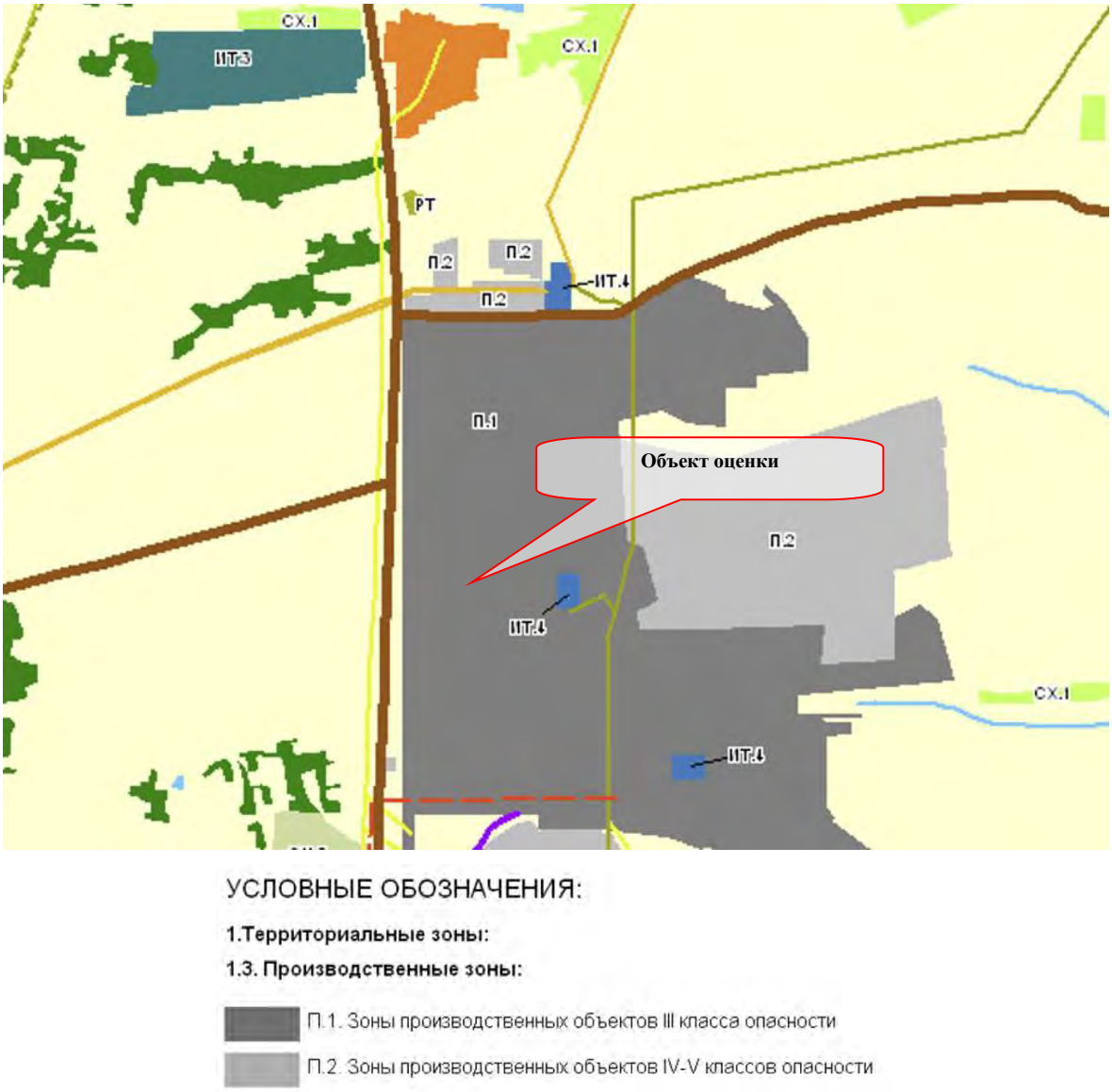



**Рис. 7. Расположение Объекта оценки на Карте градостроительного зонирования территории Шуваевского сельсовета Емельяновского района**

Зона П.1. предназначена для размещения производственных объектов III класса опасности.

Зарегистрированный вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка соответствует зоне его расположения согласно Генплану.

## 2.5. Описание земельного участка

**Таблица 14. Описание земельного участка**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Адрес расположения | Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б |
| Кадастровый номер | 24:11:0260104:572 |

[8] *Правила землепользования и застройки территории Шуваевского сельсовета Емельяновского района // https://www.chuvaevo.ru/normativnye-pravovye-akty/resheniya-soveta-deputatov/109-pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-territorii-shuvaevskogo-selsoveta-emelyanovskogo-rajona/210-pravila-i-prilozheniya*

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Кадастровая стоимость, руб. | 30 377 387,42 |
| Общая площадь, кв. м | 104 483 |
| Категория земель | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – Земли промышленности) |
| Вид разрешенного использования | Склады пищевых продуктов |
| Текущее использование | Застроен объектами недвижимости с кад. № 24:11:0260104:584, 24:11:0260104:589, 24:11:0260104:585, 24:11:0260104:588, 24:11:0260104:586, 24:11:0260104:587, 24:11:0260104:697, 24:11:0000000:28090, 24:11:0000000:28093 |
| Рельеф участка | Ровный |
| Форма участка | Многоугольная  |
| Наличие иных строений/сооружений на участке | Научастке расположены некапитальные строения: резервуары для пожаротушения, площадка для ТБО, навес и пр. |
| Наличие и состав инженерных коммуникаций | Во избежание двойного учета принимаются по границе |
| Наличие ж/д ветки | Имеется, учитывается в составе объекта оценки. |
| Подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути |
| Достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости | Фактическая площадь застройки 32,6%[9]. Площадь земельного участка достаточна для эффективного функционирования объекта недвижимости, избыточный участок отсутствует. |
| Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию | Соответствует. |
| Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость | Не выявлены |

В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка земельного участка произведена с учетом стоимости произведённых на нем улучшений – работ по благоустройству и озеленению территорий.

Полный перечень данных улучшений земельного участка представлен в нижеследующей таблице:

**Таблица 15. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572 площадью 104 483 +/- 565,67 кв. м**

| № п/п | Обоснование | Наименование работ и затрат | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|---|
| **Раздел 1. Земляные работы** | | | | |
| 1 | ФЕР01-02-130-02 | Гидравлическое погружение и установка легких иглофильтров в грунтах: 2 группы с устройством обсыпки, длина иглофильтров до 7 м | 100 шт | 4,5 |
| 2 | ФССЦ-01.4.04.01-0007 | Фильтр для буровых скважин на воду Т-5Ф1В | шт | 450 |
| | | (Земляные работы, выполняемые по другим видам работ (подготовительным, сопутствующим, укрепительным)) | | |
| 3 | ФЕР01-02-132-01 | Монтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 4 | ФЕРм07-04-001-02 | Агрегат насосный лопастный центробежный одноступенчатый, многоступенчатый объемный, вихревой, поршневой, приводной, роторный на общей фундаментной плите или моноблочный, масса: 0,17 т | шт | 2 |
| 5 | ФЕР01-01-004-05 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,25 м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 0,25 |
| 6 | ФЕРм08-02-142-01 | Устройство постели при одном кабеле в траншее | 100 м | 2,5 |
| 7 | ФЕРм08-02-141-04 | Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 6 кг | 100 м | 2,5 |
| 8 | прайс | Кабель силовой АПвБШв-1 4х185 | м | 255 |
| 9 | ФЕРм08-02-143-05 | Покрытие кабеля, проложенного в траншее: лентой сигнальной | 100 м | 2,5 |
| 10 | ФЕР23-01-030-01 | Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм | 100 м | 2 |
| 11 | ФЕР01-02-132-02 | Демонтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 12 | ФЕР01-02-131-01 | Извлечение легких иглофильтров длиной: до 4 м | шт | 450 |
| 13 | ФЕР01-01-013-32 | Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами | 1000 м3 | 197 |

[9] *Определено по данным Публичной кадастровой карты (https://lk2map.roscadasters.com/map) через сервис «Измерение площади»*

| № п/п | Обоснование | Наименование работ и затрат | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|---|
| | | импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 2 | | |
| 14 | ФССЦпг-03-21-01-015 | Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 15 км | 1 т груза | 334900 |
| 15 | ФЕР01-02-010-01 | Устройство грунтовых подушек на просадочных грунтах методом послойной укатки | 1000 м3 | 197 |
| 16 | ФЕР01-01-033-02 | Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2 | 1000 м3 | 197 |
| 17 | ФССЦ-02.3.01.05-0038 | Песок из отсевов дробления II класс, М 400, средний, круглые сита | м3 | 197000 |
| **Раздел 2. Благоустройство** | | | | |
| 18 | ФЕР01-01-003-14 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 36,77916 |
| 19 | ФЕР01-02-002-03 | Уплотнение грунта прицепными кулачковыми катками 8 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 20 см | 1000 м3 | 10,8174 |
| 20 | ФЕР01-02-002-06 | На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-002-03 | 1000 м3 | 21,6348 |
| 21 | ФЕР27-04-001-01 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка | 100 м3 | 162,261 |
| 22 | ФССЦ-02.3.01.02-1012 | Песок природный II класс, средний, круглые сита | м3 | 17848,71 |
| 23 | ФЕР27-04-001-04 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня | 100 м3 | 135,2175 |
| 24 | ФССЦ-02.2.05.04-1807 | Щебень М 400, фракция 40-80(70) мм, группа 2 | м3 | 13521,75 |
| 25 | ФЕР27-06-039-01 | Одновременное устройство двухслойного асфальтобетонного покрытия асфальтоукладочным комплексом с толщиной верхнего слоя из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см и нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 54,087 |
| 26 | ФЕР27-06-039-03 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: нижнего слоя покрытия нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 108,174 |
| 27 | ФЕР27-06-039-02 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: верхнего слоя покрытия из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см | 1000 м2 | 270,435 |
| 28 | ФССЦ-04.2.01.01-0042 | Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II | т | 10771,43 |
| 29 | ФССЦ-04.2.03.01-0021 | Асфальтобетон ЩМА-10 с добавкой КМА КОЛТЕК | т | 7220,08 |
| 30 | ФЕР27-02-010-02 | Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий | 100 м | 42,26 |
| 31 | ФССЦ-05.2.03.04-0002 | Камни бортовые вибропрессованные дорожные, размер 1000x300x150 мм, серые | шт | 3265 |
| 32 | ФССЦ-05.2.03.04-0006 | Камни бортовые вибропрессованные тротуарные, размер 1000x200x80 мм, серые | шт | 961 |

## 2.6. Описание улучшений

Объект оценки представляет собой складской распределительный центр класса А.

Согласно выпискам из ЕГРН, обшая площадь оцениваемых зданий и сооружений составляет 35 481,80 кв. м.

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определена в соответствии с условиями действующего договора аренды и составляет 34 438,10 кв. м.

На территории имеется организованная парковка на 143 машино-места, из которых 78 машино-мест для парковки грузовых автомобилей, 65 машино-мест для парковки легковых автомобилей.

В состав здания складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ) входят:

- сухой склад;

- склад «Алкоголь»;

- охлаждаемые камеры «Фреш», «Фрукты», «Овощи»;

- морозильная камера;

- морозильная камера «Искра»;

- охлаждаемые зоны экспедиции;

- зона экспедиции заморозки;

- помещения административно-бытового блока;

- офисные помещения зон отгрузки и приемки;

- помещения контроля качества;

- помещение для хранения гофротары и макулатуры;

- блок технических помещений, зарядная аккумуляторов, комплекс помещений ремонтных мастерских с помещениями вспомогатльного и обслуживающего назначения.

Основной объем здания представляет собой одноэтажный прямоугольный объем. Со стороны зоны приемки/отгрузки расположен трехэтажный пристроено-встроенный административно-бытовой блок.

Зона склада «Алкоголь» - лицензированная зона (ЛЗ) выполнена согласно приказу Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка от 26 октября 2010 г. № 59н, и Приказу Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка от 30 ноября 2012 г. № 363 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка от 26 октября 2010 г. № 59н».

Помещение склада «Алкоголь» выполнено в виде изолированной зоны, оборудованной воротами и запирающимися устройствами.

**Таблица 16. Параметры микроклимата помещений РЦ**

| Наименование помещения | Расчетная температура воздуха в помещении для системы холодоснабжения / кондиционирования, $^0$C | Требуемая относительная влажность, % |
|---|---|---|
| Сухой склад (включая зоны экспедиции сухого склада) | Не выше +21$^0$C | До 17% |
| Зона Алкоголя | +15…+19$^0$C | До 85% |
| Помещение Центральной Холодильной машины (ЦХМ) | +5…+30$^0$C | - |
| Охлаждаемая камера «Овощи» | +2…+4$^0$C | 85-95% |
| Охлаждаемая камера «Фрукты» | +5…+7$^0$C | 85-95% |
| Охлаждаемая камера «Фреш», «Мясо», «Рыба» | 0…+2$^0$C | - |
| Морозильная камера «Замороженные продукты» | -21$^0$C +/-3$^0$C | - |
| Морозильная камера «Икра» | -6$^0$C +/-2$^0$C | - |
| Низкотемпературная экспедиция зоны приемки «Заморозка» | -10$^0$C +/-2$^0$C | - |
| Зона (экспедиции) приемки и отгрузки камер «Овощи», «Фрукты», «Фреш», «Мясо», «Рыба» | +6$^0$C +/-2$^0$C | - |
| Офисные помещения | +21$^0$C +/-2$^0$C | До 70% |
| Помещения обслуживающего персонала (видеомониторная, диспетчерская и т.п.) | +21$^0$C +/-2$^0$C | До 70% |
| Офис приемки | +21$^0$C +/-2$^0$C | До 70% |
| Обеденный зал | +21$^0$C +/-2$^0$C | До 70% |
| Серверная | +20$^0$C +/-2$^0$C | До 60% |
| Водомерный узел, насосная | - | До 70% |
| Ремонтная мастерская | - | - |
| ИТП | - | До 70% |
| Венткамера | - | - |
| Электрощитовая | - | - |
| Помещение зарядки аккумуляторных батарей | - | - |

В состав контрольно-пропускного пункта с навесом 1 и навесом 2 входят:

- две досмотровые площадки;

- ворота;

- турникет;

- шлагбаумы электрические, складные с подвесной шторой;

- служебные помещения и вспомогательные помещения согласно планировке;

- помещения на 3 рабочих места (3 места сотрудников охраны);

- санузел.

Основной объем представляет собой одноэтажный прямоугольный объем. Парапет расположен по трем сторонам фасада. Фасад, обращенный в сторону складского комплекса, без парамета. Стоп-линия перед КПП выполнена в виде лежачего полицейского.

В состав здания автотранспортного предприятия АТП входят:

- одна досмотровая площадка (навес) с ямой;

- парковка для грузовых автомобилей;

- здание АТП (ремонтная зона с ямой, административно-бытовой блок, технические помещения).

Основной объем представляет собой одноэтажный прямоугольный объем со встроенной административно-технической частью.

Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснбажение и электроосвещение, водоснабжение и канализация, система отопления, система вентиляции, система кондиционирования, система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией, оптико-волоконные коммуникации.

Договоры на предоставление коммунальных услуг не предоставлены Заказчиком.

Внешний вид оцениваемых зданий и сооружений представлен далее по тексту Отчета. Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых зданий приведены в таблице ниже.

**Таблица 17. Описание улучшений (начало)**

| Наименование объекта | Объект оценки № 1 | Объект оценки № 2 | Объект оценки № 3 | Объект оценки № 5 | Объект оценки № 6 | Объект оценки № 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | Здание (Здание основного производственного комплекса (основной корпус с АБЧ)) | Здание (Насосная станция пожаротушения) | Здание (Автотранспортное предприятие АТП) | Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2) | Сооружение (Навес для хранения поддонов) | Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная) |
| Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости | 24:11:0260104:588 | 24:11:0260104:585 | 24:11:0260104:587 | 24:11:0260104:586 | 24:11:0260104:589 | 24:11:0260104:697 |
| Адрес расположения | Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б | Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2 | Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1 | Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3 | Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4 | Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5 |
| Назначение объекта | нежилые помещения складского назначения | нежилое здание | нежилое здание | нежилое здание | сооружение | сооружение |
| Текущее использование | складской комплекс | Насосная станция пожаротушения | складское | Контрольно-пропускной пункт | Навес для хранения поддонов | Автоматическая блочно-модульная одноконтурная угольная котельная «Терморобот 3*800кВт» |
| Кадастровая стоимость, руб. | 220 373 212,57 | 1 138 251,72 | 3 809 141,24 | 101 332,29 | 1 813 004,53 | 448 956,97 |
| Общая площадь объекта недвижимости по Заданию на оценку, кв. м, в том числе: | 34 871,0 | 111,1 | 483,8 | 15,9 | 557,0 (площадь застройки) | 54,1 |
| площадь складских помещений (сухой склад), кв. м | 16 715,80 | 111,10 | 425,80 | - | - | - |
| площадь складских помещений (холодильный склад), кв. м | 13 614,10 | - | - | - | - | - |
| площадь складских помещений (алкоголь), кв. м | 2 143,10 | - | - | - | - | - |
| площадь офисных помещений, кв. м | 1 389,00 | - | 58,00 | - | - | - |
| рампа, кв. м | 1 009,00 | - | - | - | - | - |
| Год постройки | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2023 |
| Срок полезной службы, лет[10] | 35 | 35 | 35 | 35 | 15 | 20 |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Строительный объем, куб.м | Нет данных | Нет данных | Нет данных | Нет данных | Нет данных | Нет данных |
| Площадь застройки, кв. м | Нет данных | Нет данных | Нет данных | 112,0 | 557,0 | Нет данных |
| Класс конструктивной системы | КС-6 | КС-6 | КС-6 | КС-6 | КС-6 | КС-6 |

[10] *Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift*

| Наименование объекта | Объект оценки № 1 | Объект оценки № 2 | Объект оценки № 3 | Объект оценки № 5 | Объект оценки № 6 | Объект оценки № 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Этажность | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Подземная часть | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| **Конструктивные характеристики** | | | | | | |
| Стены наружные и внутренние | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Фундамент | бетонный | Нет данных | Нет данных | Нет данных | Нет данных | Нет данных |
| Материал кровли | металлическая | Нет данных | Неэксплуатируемая односкатная из сварной полимерной мембраны | Неэксплуатируемая односкатная из сварной полимерной мембраны | Нет данных | Нет данных |
| Пол | Железобетонная плита с армированием и упрочнением верхнего слоя, либо сталефибробетонная плита с нижним армированием и упрочнением верхнего слоя | Нет данных | Железобетонная монолитная плита с верхним и нижним армированием для административно-бытового блока - керамогранит | Железобетонная монолитная, армированная плита | Нет данных | Нет данных |
| Другие характеристики | 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 15% | 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 15% | 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 15% | 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 15% | 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 15% | 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 15% |
| Планировка этажа | свободная | свободная | свободная | свободная | свободная | свободная |
| Высота потолка, м | 12,50 | Нет данных | 6 | 3 | 2,95 | 3,15 |
| Внутренняя отделка | стандарт | стандарт | стандарт | стандарт | стандарт | стандарт |
| Отопление | + | нет данных | + | + | нет данных | нет данных |
| Водоснабжение | + | нет данных | + | + | нет данных | нет данных |
| Канализация | + | нет данных | + | + | нет данных | нет данных |
| Электроснабжение | + | нет данных | + | + | нет данных | + |
| Вентиляция | + | нет данных | + | + | нет данных | нет данных |
| Дымоудаление | + | нет данных | + | + | нет данных | нет данных |
| Противопожарные системы | + | нет данных | + | + | нет данных | нет данных |

**Таблица 18. Описание подъездного железнодорожного пути**

| Наименование объекта | Объект оценки № 4 |
|---|---|
| Объект оценки | Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572 |
| Адрес расположения | оссийская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта |
| Назначение объекта | Железнодорожный подъездной путь |
| Текущее использование | Железнодорожный подъездной путь |
| Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости | 24:11:0260104:584 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 14 547 406,72 |
| Протяженность, м | 761 |
| Год постройки | 2020 |
| Согласованный объем перевозок | Годовой грузооборот – ориентировочно 150 000 тонн в год.<br>Категория груза – товары продовольственного и бытового назначения.<br>Типы вагонов – стандартные универсальные крытые вагоны. |
| Место примыкания пути необщего пользования | Примыкание пути необщего пользования к пути необщего пользования № 30 ООО «ПромАктив», через стрелочный перевод, в 340 м от СП48.<br>Примыкание стрелочным переводом типа Р65. |
| Другие характеристики | отсутствуют |

**Таблица 19. Экспликация помещений Здания основного производственного комплекса (основной корпус с АБЧ)**

| № помещения | Этаж | Наименование помещения | Площадь помещения, кв. м |
|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Зона охлаждаемой экспедиции | 4 022,6 |
| 2 | | Холодильная камера (Фрукты +6…+-2) | 1 684,9 |
| 3 | | Холодильная камера (Овощи +3…+-2) | 1 464,6 |
| 4 | | Холодильная камера (Фреш +2…+-2) | 4 412,7 |
| 5 | | Холодильная камера (Заморозка -21…+-3) | 1 777,2 |
| 6 | | Холодильная камера (Хранение икры -6) | 45,6 |
| 7 | | Холодильная камера (Экспедиция заморозки -10) | 206,5 |
| 8 | | Сухой склад (Алкоголь) | 2 143,1 |
| 9 | | Сухой склад | 14 830,5 |
| 10 | | Помещение для хранения гофротары | 437,3 |
| 11 | | Зарядная АКБ | 406,3 |
| 12 | | ВРУ зарядной | 15,5 |
| 13 | | Помещение поломоечных машин | 13,4 |
| 14 | | С/узел | 5,0 |
| 15 | | Помещение дежурного | 10,7 |
| 16 | | Склад | 14,0 |
| 17 | | Помещение службы эксплуатации | 15,9 |
| 18 | | Коридор | 25,0 |
| 19 | | Тамбур | 2,7 |
| 20 | | Ремонтный участок | 73,5 |
| 21 | | Электросварочный участок | 11,1 |
| 22 | | Склад | 28,4 |
| 23 | | ВУ/ИТП | 49,1 |
| 24 | | Насосная | 46,2 |
| 25 | | Машинное отделение ЦХМ | 170,9 |
| 26 | | ВРУ/ГРЩ | 61,9 |
| 27 | | Венткамера | 93,9 |
| 28 | | Помещение для обогрева | 14,4 |
| 29 | | Венткамера | 35,0 |
| 30 | | Лаборатория | 20,8 |
| 31 | | Помещение приемки/отгрузки товаров | 184,6 |
| 32 | | КУИ | 6,4 |
| 33 | | С/узел мужской | 13,8 |
| 34 | | С/узел жен. | 10,5 |
| 35 | | Учебный класс | 29,3 |
| 36 | | Отдел по работе с персоналом | 19,2 |
| 37 | | Вестибюль | 82,4 |
| 38 | | Медкабинет | 18,6 |
| 39 | | Пост охранной сигнализации | 17,4 |
| 40 | | Тамбур с/узла | 2,8 |
| 41 | | С/узел для водителей | 2,0 |
| 42 | | ЛК № 1 | 19,4 |
| 43 | | ЛК № 2 | 22,0 |
| 44 | | Тамбур | 6,3 |
| 86 | | Выносной док | 31,5 |
| 45 | 2 | Видеомониторная | 16,9 |
| 46 | | Начальник службы СБ | 15,0 |

| № помещения | Этаж | Наименование помещения | Площадь помещения, кв. м |
|---|---|---|---|
| 47 | | РДУЦП | 13,1 |
| 48 | | Переговорная | 18,8 |
| 49 | | С/узел мужской | 8,5 |
| 50 | | Тамбур мужского с/узла | 5,7 |
| 51 | | С/узел женский | 9,0 |
| 52 | | Тамбур женского с/узла | 5,7 |
| 53 | | Коридор | 8,4 |
| 54 | | Гардеробная для персонала столовой | 4,6 |
| 55 | | Душевая | 2,0 |
| 56 | | С/узел | 3,6 |
| 57 | | КУИ | 3,6 |
| 58 | | Кладовая | 4,6 |
| 59 | | Хранение отходов | 3,5 |
| 60 | | Доготовочная | 21,8 |
| 61 | | Коридор | 10,9 |
| 62 | | Моечная | 7,9 |
| 63 | | Обеденный зал с линией раздачи | 79,2 |
| 64 | | Коридор | 29,7 |
| 65 | | Серверная | 23,8 |
| 66 | | Помещение IT/склад | 5,4 |
| 67 | | Офисное помещение | 34,9 |
| 68 | | Офисное помещение | 15,8 |
| 69 | | Кабинет директора | 9,6 |
| 81 | | ЛК № 3 | 19,4 |
| 82 | | ЛК № 4 | 22,0 |
| 70 | 3 | Коридор | 54,5 |
| 71 | | Душевая мужская | 7,3 |
| 72 | | Умывальная мужская | 8,0 |
| 73 | | С/узел мужской | 5,6 |
| 74 | | Гардеробная мужская 2Г | 199,4 |
| 75 | | Душевая женская | 5,4 |
| 76 | | С/узел женский | 4,5 |
| 77 | | Умывальная женская | 6,6 |
| 78 | | Гардеробная женская 2Г | 84,6 |
| 79 | | Склад спецодежды | 8,7 |
| 83 | | ЛК № 5 | 19,4 |
| 84 | | ЛК № 6 | 22,0 |
| 80 | 4 | Венткамера | 408,1 |
| 85 | | ЛК № 7 | 19,6 |
| | | **Итого по помещениям** | **33 862,0** |
| | 1 | Железнодорожная рампа | 1 009,0 |
| | | **Итого общая площадь здания** | **34 871,0** |

**Таблица 20. Экспликация помещений Здания Автотранспортного предприятия АТП**

| № помещения | Этаж | Наименование помещения | Площадь помещения, кв. м |
|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Пост текущего ремонта | 331,9 |
| 2 | | Холл/лестничная клетка | 14,2 |
| 3 | | Склад | 8,1 |
| 4 | | Электрощитовая | 8,2 |
| 5 | | Офис | 10,2 |
| 6 | | Гардеробная | 5,3 |
| 7 | | Душевая | 1,9 |
| 8 | | КУИ | 2,9 |
| 9 | | С/у М | 2,9 |
| 10 | | С/у Ж | 2,9 |
| 11 | | Узел ввода инж. Систем | 6,8 |
| 12 | 2 | Коридор | 30,5 |
| 13 | | Лестничная клетка | 10,2 |
| 14 | | Помещение осмотра водителей | 10,6 |
| 15 | | Офис (начальник автоколонны, служба ГМ, экономист, гл. механик, начальник АТП) | 15,8 |
| 16 | | Кабинет СБ | 5,4 |
| 17 | | Офис (охрана труда и кабинет БДД) | 10,5 |
| 18 | | Офис HR | 5,5 |
| | | **Итого** | **483,8** |

**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, оптиковолоконные коммуникации.

**Фотографии объекта оценки**

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр был проведен 15 апреля 2025 г. Лихацким Петром Юрьевичем (специалист ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ») в сопровождении представителя Заказчика.

*Фото № 1. Въезд на территорию*

*Фото № 2. Въезд на территорию*

*Фото № 3. КПП*

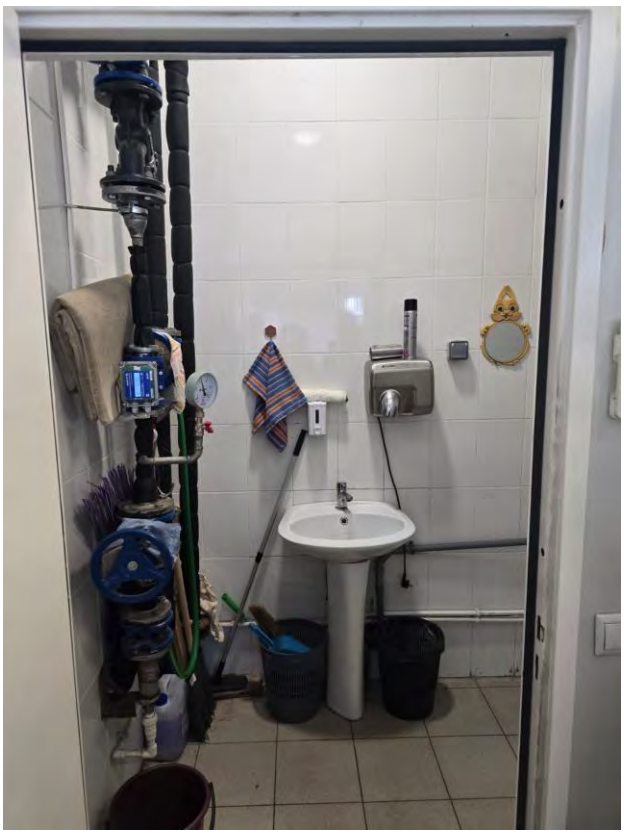


*Фото № 4. КПП*

*Фото № 5. Земельный участок*

*Фото № 6. Земельный участок*

*Фото № 7. Земельный участок*

*Фото № 8. Земельный участок*

*Фото № 9. Земельный участок*

*Фото № 10. Земельный участок*

*Фото № 11. Земельный участок*

*Фото № 12. Автотранспортное предприятие АТП*

*Фото № 13. Автотранспортное предприятие АТП*

*Фото № 14. Автотранспортное предприятие АТП*

*Фото № 15. Автотранспортное предприятие АТП*

*Фото № 16. Автотранспортное предприятие АТП*

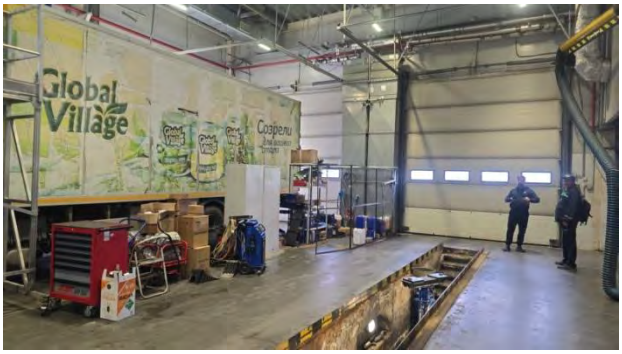



*Фото № 17. Автотранспортное предприятие АТП*

*Фото № 18. Автотранспортное предприятие АТП*

*Фото № 19. Автотранспортное предприятие АТП*

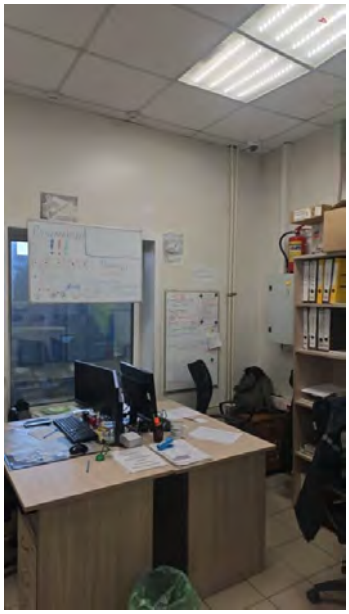


*Фото № 20. Автотранспортное предприятие АТП*

*Фото № 21. Котельная*

*Фото № 22. Котельная*

*Фото № 23. Котельная*

*Фото № 24. Навес для хранения поддонов*

*Фото № 25. Навес для хранения поддонов*

*Фото № 26. Насосная станция пожаротушения*

*Фото № 27. Насосная станция пожаротушения*

*Фото № 28. Насосная станция пожаротушения*

*Фото № 29. Насосная станция пожаротушения*

*Фото № 30. Насосная станция пожаротушения*

*Фото № 31.*

*Фото № 32.*

*Фото № 33.*

*Фото № 34.*

*Фото № 35.*

*Фото № 36.*

*Фото № 37.*

*Фото № 38.*

*Фото № 39.*

*Фото № 40.*

*Фото № 41.*

*Фото № 42.*

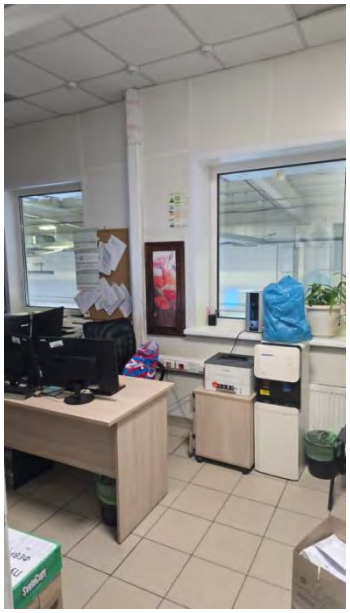


*Фото № 43.*

*Фото № 44.*

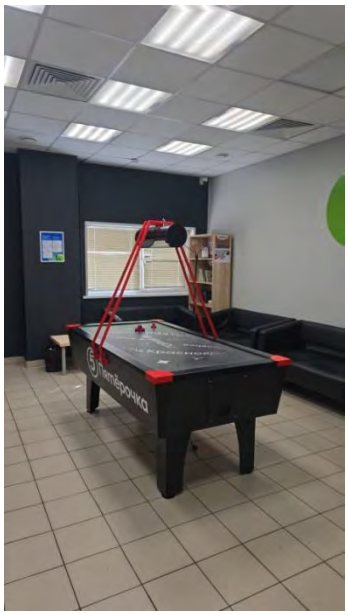


*Фото № 45.*

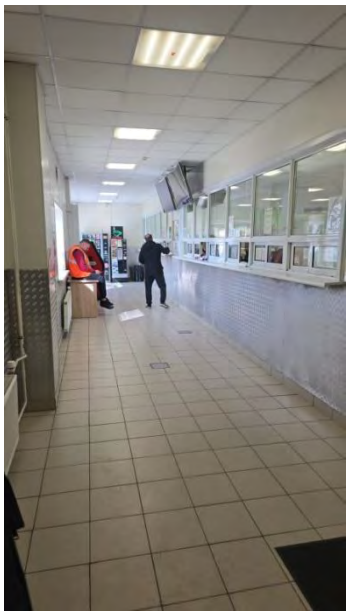


*Фото № 46.*

Предварительная оценка технического состояния зданий проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

**Таблица 21. Критерии оценки технического состояния**

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния |
|---|---|---|
| 0-20 | Хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ. |
| 21-40 | Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. |
| 41-60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. |
| 61-80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента. |
| 81-100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. |

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

Предварительная оценка состояния отделки помещений проведена с использованием Классификации технического состояния объектов, разработанной ГУП ГУИОН[11]:

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

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

По состоянию на дату оценки заключен договор аренды зданий, оборудованнных Оборудованием, от 20.05.2021 г. (далее – Договор аренды), на помещения общей площадью 34 438,10 кв. м:

- часть здания складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ) с кадастровым номером 24:11:0260104:588 общей площадью 33 953,40 кв. м;

- сооружение контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2 с кадастровым номером 24:11:0260104:586 общей площадью 15,90 кв. м;

- часть здания автотранспортного предприятия АТП с кадастровым номером 24:11:0260104:587 общей площадью 468,80 кв. м;

- сооружение навес для хранения поддонов с кадастровым номером 24:11:0206104589 общей площадью (площадью застройки) 557,0 кв. м.

**Существенные условия Договора аренды зданий, оборудованных Оборудованием, от 20 мая 2021 года (в ред. Дополнительного соглашения № 3 от 15 января 2024 года, Дополнительного соглашения № 4 от 08 августа 2024 г.)**

[11] *http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model_stoimosty_prava_1_kv_2014.pdf, официальный сайт ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», материал без указания авторства и даты подготовки*

***Предмет аренды***

Согласно п. 1.1. Договора аренды, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временно возмездное владение и пользование (аренду) указанные ниже объекты недвижимости, оборудованные Оборудованием:

1) часть здания, оборудованная Оборудованием, общей площадью 33 953,4 кв. м, в здании с кадастровым номером 24:11:0260104:588, общей площадью 34 871 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б (далее – «Здание-1), состоящая из следующих помещений:

а) общей площадью 14 830,5 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 9. Далее по тексту – «Помещение – 1»;

б) общей площадью 2 143,1 кв. м, для хранения алкогольной и спиртосодержащей продукции, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение, номер по плану 8. Далее по тексту – «Помещение – 2»;

в) общей площадью 1 464,6 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания – 1, помещение № 3. Далее по тексту – «Помещение – 3»;

г) общей площадью 1 684,9 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания – 1, помещение № 2. Далее по тексту – «Помещение – 4»;

д) общей площадью 4 412,7 кв. м, расположенное по 1 этаже Здания – 1, помещение № 4. Далее по тексту – «Помещение – 5»;

е) общей площадью 4 037 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания – 1, помещения № 1, 28. Далее по тексту – «Помещение – 7»;

ж) общей площадью 1 777,2 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания - 1, помещение № 5. Далее по тексту – «Помещение – 8»;

з) общей площадью 45,6 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания – 1, помещение № 6. Далее по тексту – «Помещение – 9»;

и) общей площадью 206,5 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 7. Далее по тексту – «Помещение – 10»;

к) общей площадью 208,9 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещения № 31, 33, 34. Далее по тексту – «Помещение – 11»;

л) общей площадью 1 058,6 кв. м, расположенное на 1, 2, 3 этажах Здания-1, помещения № 30, 32, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84. Далее по тексту – «Помещение – 12»;

м) общей площадью 1 074,8 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещения № 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 86. Далее по тексту – «Помещение – 13»;

н) общей площадью 1 009 кв. м, расположенное на 1 этаже Здания-1 (рампа). Далее по тексту – «Помещение – 15»;

2) сооружение, оборудованное Оборудованием, общей площадью 15,9 кв. м (далее – «Здание – 2»), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, кадастровый номер 24:11:0260104:586, состоящее из помещений № 1, 2.

3) часть здания, оборудованного Оборудованием, общей площадью 468,8 кв. м (далее – «Здание – 3»), состоящая из помещений №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, расположенных в здании общей площадью 483,8 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, кадастровый номер 24:11:0260104:587.

4) сооружение, оборудованное Оборудованием, общей площадью 557 кв. м (далее – «Здание – 4»), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, кадастровый номер 24:11:0260104:589.

Согласно п. 2.1.7. Договора аренды, Арендодатель предоставляет Арендатору на Земельном участке места для размещения транспортных средств, для парковки Арендатором и его контрагентами 78 грузовых авто-

мобилей и 65 легковых автомобилей. Согласно п. 2.1.8. Договора аренды, Плата за предоставление мест для размещения транспортных средств включена в Постоянную составляющую арендной платы – 1.

*Целевое назначение Здания-1:*

- для обеспечения реализации функции товароснабжения, в т.ч. хранения продуктов питания, в том числе замороженных, а также фасованных продуктов питания;

- для обеспечения реализации функции товароснабжения, в т.ч. хранения сопутствующих товаров, алкогольной и спиртосодержащей продукции;

- для размещения офиса Арендатора;

- для бытовых нужд персонала (раздевалки, душевые, санузлы, комната приема пищи);

- размещение пресскомпакторов;

- хранение / переработка, упаковка вторсырья.

С целью использования Здания-1 в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании-1 административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Здание-1 или его части в субаренду.

*Целевое назначение Здания-2:*

для размещения контрольно-пропускного пункта с целью:

- обеспечения регистрации и учета транспорта, въезжающего на Земельный участок;

- для организации учета посетителей, прошедших в Здания;

- для исключения бесконтрольного передвижения посетителей по Зданиям;

- для работы в выхоные дни и нерабочие праздничные дни, выдачу, хранение разовых пропусков, заявок на вход в Здания, на внос и вынос материальных ценностей;

- ввоз (вывоз) грузов и материальных ценностей в Здания (из Зданий);

- для предупреждения и предотвращения любых форм проявления террористических актов;

- для соблюдения правил, установденных в соответствии с требованиями внутреннего трудового распорядка и пожарной безопасности;

- для своевременного оповещения соответствующих органов о чрезвычайных ситуациях или угрозе возникновения таких ситуаций.

С целью использования Здания-2 в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании – 2 офисные помещения, помещения охраны, бытовые помещения, а также сдавать Здание – 2 или его части в субаренду.

*Целевое назначение Здания – 3:*

- для выполнения технического обслуживания, технического ремонта, мойки автомобилей и снабжения их эксплуатационными материалами;

- для хранения запасных частей и комплектующих для автомобилей;

- для размещения офисных и бытовых помещений персонала Арендатора.

С целью использования Здания – 3 в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании – 3 помещения охраны, а также сдавать Здание – 3 или его части в субаренду.

*Целевое назначение Здания – 4:*

- хранение поддонов, макулатуры.

С целью использования Здания – 4 в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании – 4 бытовые помещения, а также сдавать Здание – 4 или его части в субаренду.

***Срок аренды***

Согласно п. 1.4 Договора аренды, срок аренды устанавливается по 19.05.2036 г. включительно.

***Эксплуатационные услуги***

Согласно п. 2.1.17 Договора аренды, Арендодатель обеспечивает в Зданиях следующий перечень эксплуатационных услуг (Далее – «Эксплуатационные услуги») на основании положений настоящего договора, в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности Сторон, содержащимся в Приложении № 5 к Договору), по организации функционирования Зданий, в том числе услуги по обеспечению капитального и текущего ремонта Зданий и инженерных систем, в том числе:

- замена наружных и внутренних приборов освещения,

- проезда и прохода к Зданиям,

- услуги по чистке кровли Зданий, в том числе козырьков и выступающих частей Зданий,

- чистке пешеходной части прилегающей к Зданиям территории,

- мойки внешней стороны окон и витражей Зданий не менее двух раз в год,

- мойки фасадов Зданий не менее двух раз в год,

- несущих и ограждающих конструкций Зданий,

- систем отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, включая оконечные устройства,

- систем канализации, в том числе жироуловителя, и водоотведения,

- систем электроснабжения (включая оконечные устройства и резервный ДГУ),

- система холодоснабжения,

- систем пожарной сигнализации,

- систем охранной сигнализации,

- услуги по содержанию, текущему ремонту и эксплуатации внешних и внутренних инженерных систем Зданий, включая противопожарную систему,

- общеобменной системы вентиляции и кондиционирования Зданий,

- сезонного отопления,

- обеспечения горячим и холодным водоснабжением,

- внутреннего, наружного рекламного освещения Зданий, в т.ч. аварийного (эвакуационного) освещения,

- содержание противопожарного водопровода общего назначения,

- содержание автоматического сплинкерного пожаротушения,

- содержание систем дымоудаления,

- содержание шкафов пожаротушения, включая огнетушители, пожарных рукавов, гидранты, противопожраных ворот, подпору воздуха, огнезадерживающих клапанов,

- установка и содержание автоматической пожарной сигнализации,

- содержание системы оповещения о пожаре и управление эвакуацией,

- комплексная уборка прилегающей к Зданиям территории,

- вырубка кустарников в летний период,

- уборка и вывоз снега,

- обработка территории реагентами в зимний период,

- поливку стоянок, тротуаров, поливку и стрижку газонов в летний период,

- противопожарное опахивание по периметру прилегающей к Зданиям территории,

- поддержание чистоты витражей и фасада Зданий,

- обслуживание кровли Зданий,

- услуги управляющей компании,

- общее администрирование и управление,

- оперативный, текущий и капитальный ремонт подъездных путей (подъездной дороги), в том числе подъездных путей (подъездной дороги) от Земельного участка до Парковки,

- расчистку подъездных путей (подъездной дороги) в летний период, в том числе подъездных путей (подъездной дороги) от Земельного участка до Парковки,

- скашивание травы в летний период на Земельном участке, а также вдоль тротуара от Здания-2 до Парковки,

- расчистка от снега и обработка реагентами подъездных путей (подъездной дороги) в зимний период, в том числе подъездных путей (подъездной дороги) от Земельного участка до Парковки,

- осуществлять расчистку тротуара, указанного в п. 2.1.33 настоящего договора, в том числе от снега и обработку реагентами в зимний период,

- оплаты всех необходимых платежей, а также иные расходы, связаные с обеспечением эксплуатации Зданий, в том числе, но не ограничиваясь, обеспечение электроснабжением,

- ремонт, техническое обслуживание железнодорожных путей, вновь проектируемой и устраиваемой железнодорожной тупиковой ветки до железнодорожного упора Здания-1 от строящейся стрелки согласно разрешению балансодержателя железной дороги,

- оперативный, текущий и капитальный ремонт железнодорожной рампы, оперативный ремонт внутренних дверей, подъемно-секционных ворот, распашных ворот, скоростных ворот (высокоскоростных завес) и перегрузочных мостов; докшелтеров (герметизаторов проемов), внутренних перегородок Зданий, инженерных систем, иного Оборудования.

Согласно п. 2.1.19. Договора аренды, Арендодатель своими силами и за свой счет осуществляет текущий и капитальный ремонт кровли Зданий, полов Зданий / Помещений и внешних стен Зданий / Помещений.

Согласно п. 2.2.4. Договора аренды, Арендатор обязуется содержать Помещения / Здания в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, за исключением текущего ремонта частей Здания, указанных в пп. 2.1.17, 2.1.19 настоящего договора, текущий ремонт которых является обязанностью Арендодателя. Арендатор также обязан содержать Помещения / Здания в состоянии, соответствующем санитарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения, допущенные Арендатором.

Согласно п. 2.2.6 Договора аренды, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану находящихся в Помещениях / Зданиях материальных ценностей.

Согласно п. 2.2.7. Договора аренды, Арендатор обязуется при условии надлежащего исполнения Арендодателем обязанности, предусмотренной п. 2.1.12 настоящего договора, регулярно и за свой счет вывозить мусор из контейнеров.

***Арендная плата***

Согласно п. 3.1. Договора аренды, за владение и пользование Помещением / Зданиями Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю арендную плату:

1. за владение и пользование Помещением – 1, Помещением – 11, Помещением – 12, Помещением – 13, Помещением – 15 в Здании-1, Здании-2, Здании-3, Здании-4 Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю арендную плату (по тексту настоящего договора – «Арендная Плата – 1»), которая определяется как сумма трех составляющих:

- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Постоянная составляющая арендной платы – 1»),

- переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Перемененя составляющая арендной платы – 1»),

- эксплуатационной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Эксплуатационная составляющая арендной платы – 1»).

Арендная Плата – 1 включает в себя плату за владение и пользование Помещением – 1, Помещением – 11, Помещением – 12, Помещением – 13, Помещение – 15 в Здании-1, Здании-2, Здании-3, Здании-4, инженерно-технической инфраструктурой Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4, за пользование Оборудованием, Местами общего пользования, местами для размещения информационной конструкции, плату за коммунальные и Эксплуатационные услуги, а равно за пользование Арендатором иными местами, в том числе обозначенными в

Приложении № 3 к настоящему договору, и необходимыми для использования Помещения Зданий по их целевому назначению.

2. за владение и пользование Помещением-2 Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю арендную плату (по тексту настоящего договора – «Арендная Плата – 2»), которая определяется как сумма трех составляющих:

- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Постоянная составляющая арендной платы – 2»),

- переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Переменаня составляющая арендной платы – 2»),

- эксплуатационной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Эксплуатационная составляющая арендной платы – 2»).

Арендная Плата – 2 включает в себя плату за владение и пользование Помещением-2, за пользование Оборудование, Местами общего пользования, а также плату за коммунальные и Эксплуатационные услуги.

3. за владение и пользование Помещением-3, Помещением – 4, Помещением – 5, Помещением – 7, Помещением – 8, Помещением – 9, Помещением – 10 в Здании-1 Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю арендную плату (по тексту настоящего договора – «Арендная Плата – 3»), которая определяется как сумма трех составляющих:

- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Постоянная составляющая арендной платы – 3»),

- переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Переменаня составляющая арендной платы – 3»),

- эксплуатационной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Эксплуатационная составляющая арендной платы – 3»).

Арендная Плата-3 включает в себя плату за владение и пользование Помещением – 3, Помещением – 4, Помещением – 5, Помещением – 7, Помещением – 8, Помещением – 9, Помещением – 10 в Здании-1, за пользование Оборудованием, Местами общего пользования, а также плату за коммунальные и Эксплуатационные услуги.

Согласно Уведомлению об индексации арендной платы № ИСХ-070425-12 от 07.04.2025 г.:

начиная с 20 мая 2025 года, размер Постоянной составляющей арендной платы 1 и 3, а также Эксплуатационной составляющей арендной платы 1 и 3 составляет:

- Постоянная составляющая арендной платы – 1 – 13 328 180,26 руб., в т.ч. НДС 2 221 363,38 руб.;

- Эксплуатацинная составляющая арендной платы – 1 – 1 625 123,59 руб., в т.ч. НДС 270 853,93 руб.;

- Постоянная составляющая арендной платы – 3 – 9 750 942,32 руб., в т.ч. НДС 1 625 157,05 руб.;

- Эксплуатацинная составляющая арендной платы – 3 – 1 188 945,98 руб., в т.ч. НДС 198 157,66 руб.;

Согласно п. 3.4. Договора аренды, размер Постоянной составляющей арендной платы и Эксплуатационной составляющей арендной платы подлежит индексации (увеличению) на процент Индекса роста потребительских цен по данным Госкомстата России за предыдущий год, но в любом случае не более чем на 5%.

Переменная составляющая арендной платы определяется расчетным путем и включает в себя:

- стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором (расход электроэнергии Арендатором определяется по показаниям отдельных приборов учета, согласно Акта разграничения с Арендодателем, по состоянию на последний день отчетного месяца). Компенсация стоимости электроэнергии осуществляется Арендатором в любом случае исходя из цены, не превышающей тариф СН-1, установленный гарантирующим поставщиком;

- в случае перехода Арендодателя на двухставочную плату за электрическую энергию и электрическую мощность, Арендатор обязуется оплачивать стоимость потребленной электрической энергии и электрической мощности по расчетному тарифу, определяемому как частное от полной стоимости электрической энергии по счету ЭСК (энергосбытовой компании), деленное на полный объем электрической энергии (кВт.час) за отчетный период по этому счету. Компенсация стоимости электроэнергии осуществляется Арендатром в любом случае исходя из цены, не превышающей тариф СН-1, установленный гарантирующим поставщиком;

- стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного Арендатором, в том числе оборудованием Арендатора (определяется по показаниям отдельных приборов учета, согласно акта разграничения с Арендодателем по состоянию на последний день отчетного месяца) не выше среднего тарифа по региону местонахождения Красноярский край за оплачиваемый месяц, который определяется из среднего значения минимальной и максимальной стоимости тарифов, утвержденных соответствующим постановлением правительства, опубликованных в средствах массовой информации, включая НДС по ставке, определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

- стоимость отопления, потребленного Арендатором, определяется из фактически потребленного Арендатором газа (количество газа фиксируется по приборам учета потребления газа Арендодателя по состоянию на последний день отчетного месяца) исходя из цены за 1000 куб. м газа, определенной в соответствии с п. 15.1 постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2000 № 1021 и актами органа исполнительной власти в сфере государственного регулирования цен (тарифов), устанавливающими оптовые цены на газ, используемые в качестве предельных минимальных и максимальных уровней оптовых цен на газ, добываемых ПАО «Газпром» и его аффиллированными лицами;

- в случае обеспечения отопления / теплоснабжения тепловой энергией, полученной от котельной при использовании топлива, отличного от газа, Арендатор компенсирует затраты Арендодателю по приборам учета Арендодателя, находящимся на арендуемой территории Арендатора, по состоянию на последний день отчетного месяца за каждую потребленную Гкал, по ставке не выше среднего тарифа РЭК, который определяется из среднего значения минимальной и максимальной стоимости тарифов, опубликованных в средствах массовой информации, утвержденных постановлением правительства по району местонахождения (Красноярский край) для котельных с использованием природного газа;

- стоимость канализации, по фактическому водопотреблению Арендатора, но не выше среднего тарифа по региону местонахождения Красноярский край за оплачиваемый месяц, включая НДС по ставке, определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

***Условия расторжения договора аренды (п. 5 Договора аренды)***

1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

2. Арендатор вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке в случаях:

- когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещениями /одним из Помещений /Зданиями /одним из Зданий в соответствии с условиями настоящего договора или по их целевым назначениям, и не устранил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней с даты получения от Арендатора соответствующего требования, и/или

- переданные Помещения /одной из Помещений /Здания /одно из Зданий имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при их осмотре, и/или

- Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных пп. 1.7, 2.1.3, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.33, 2.1.37 настоящего договора, и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или

- Арендодатель нарушил обязательство, предусмотренное п. 2.1.1. настоящего договора, и не исправил его в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

4. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и таким образом расторгнуть настоящий договор путем направления уведомления другой Стороне не менее чем за 180 (сто восемьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего договора. Подать такое уведомление Арендатор может не ранее даты, в которую истекает 10 лет с даты подписания Сторонами первого из актов: Акта приема-передачи – 1 и/или Акта приема-передачи – 2 в рамках Краткосрочного договора аренды, а в случае если Краткосрочный договор аренды не будет заключен и / или в рамках Краткосрочного договора аренды не будет подписан Акт приема-передачи-1 и / или Акт приема-передачи-2, то дата будет определена как дата, в которую истечет 10 лет с даты подписания первого из актов: Акта приема-передачи – 1 и/или Акта приема-передачи – 2 и/или Акта приема-передачи Алкоголь в рамках настоящего договора.

В случае если Арендатор воспользуется своим правом, предусмотренном абз. 1 настоящего пункта договора, то уплаченный Арендатором Авансовый платеж в соответствии с п. 2.2.12 настоящего Договора, будет засчитываться в счет оплаты: Арендных Плат равными ежемесячными платежами за последние 10 (десять) месяцев срока аренды. При этом Стороны согласовали, что ставки Арендных плат за последние 10 (десять) месяцев срока аренды устанавливаются в размерах, указанных в пп. 3.1.1.2, 3.1.2, 3.1.4.2, 3.1.5, 3.1.7.2, 3.1.8 настоящего договора.

В случае прекращения настоящего договора в порядке, предусмотренном данным пунктом, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору незачтенную сумму Авансового платежа в течение 5 рабочих дней с даты получения Арендодателем письменного требования Арендатора. В случае невозврата незачтенной суммы Авансового платежа в указанный в настоящем пункте договора срок, Арендатор вправе предъявить требование по Банковской Гарантии в Банк-гарант.

Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, не является расторжением по вине Арендатора.

**Таблица 22. Ставки арендной платы в соответствии с действующим договором аренды**

| № п/п | Распределение помещений в соответствии с заключенным договором аренды | Общая площадь помещения, кв. м | Размер арендной платы в соответствии с условиями договора аренды с 20 мая 2025 года | |
|---|---|---|---|---|
| | Помещение | | Постоянная составляющая арендной платы, руб. / год, без НДС | Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб. / год, без НДС |
| | **Договор аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 20.05.2021 г. Дополнительное соглашение № 1 от 13.10.2021 г., Дополнительное соглашение № 2 от 27.01.2022 г.** | **34438,1** | | |
| 1. | часть здания 24:11:0260104:588 (далее по тексту "Здание-1") | 33953,4 | | |
| 1.1. | помещение для хранения алкогольной и спиртосодержащей продукции, расположенное на 1 этаде Здания-1, помещение № 8 (далее по тексту "Помещение-2") | 2143,1 | 14 649 652 | 1 786 252 |
| 1.2. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 3 (далее по тексту "Помещение-3") | 1464,6 | 97 509 423 | 11 889 460 |
| 1.3. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 2 (далее по тексту "Помещение-4") | 1684,9 | | |
| 1.4. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 4 (далее по тексту "Помещение-5") | 4412,7 | | |
| 1.5. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 1, 28 (далее по тексту "Помещение-7") | 4037 | | |
| 1.6. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 5 (далее по тексту "Помещение-8") | 1777,2 | | |
| 1.7. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 6 (далее по тексту "Помещение-9") | 45,6 | | |
| 1.8. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 7 (далее по тексту "Помещение-10") | 206,5 | | |
| 1.9. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 31, 33, 34 (далее по тексту "Помещение-11") | 208,9 | 133 281 802,60 | 16 251 236 |
| 1.10. | помещение, расположенное на 1, 2, 3 этажах Здания-1, помещение № 30, 32, 35-38, 40-79, 81-84 (далее по тексту "Помещение-12") | 1058,6 | | |
| 1.11. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 10, 11, 13-22, 86 (далее по тексту "Помещение-13") | 1074,8 | | |
| 1.12. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение (рампа) (далее по тексту "Помещение-15") | 1009 | | |
| 1.13. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 9 (далее по тексту "Помещение-1") | 14830,5 | | |
| 2. | сооружение 24:11:0260104:86, состоящее из помещений № 1, 2 (далее по тексту "Здание-2") | 15,9 | | |
| 3. | часть здания 24:11:0260104:587, состоящая из помещений № 1-3, 5-10, 10-18 (далее по тексту "Здание-3") | 468,8 | | |
| 4. | сооружение 24:11:0260104:589 (далее по тексту "Здание-4") | 557 | | |
| | **Итого по зданию** | **34438,1** | **133 281 803** | **29 926 948** |
| | Машиноместа для грузовых автомобилей | 78 | | |
| | Машиноместа для легковых автомобилей | 65 | | |
| | **Итого по парковке** | **143** | | |

**Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования**

Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 07.03.2024 г. в ред. ДС № 1 от 29.01.2025 года.

***Предмет договора***

Заказчик поручает, а Исполнитель оказывает следующие Услуги и выполняет следующие Работы по договору:

- комплекс Услуг и (или) Работ по технической эксплуатации Складского комплекса, более подробно описанный в Приложении № 1 (А), Приложении 1 (Б) и Приложении 1 (В) к Договору, направленных на полную и всестороннюю ежедневную поддержку коммерчески оптимального режима эксплуатации Складского комплекса силами Персонала Исполнителя, Субподрядчиков и и иных третьих лиц, состоящих в договорных отношениях с Исполнителем, Текущий ремонт, а также иные Услуги и Работы, перечисленные в Приложении № 1 (А) к Договору, не вошедшие в перечень Дополнительных услуг и работ, а также услуги и работы, которые хотя прямо и не обозначены в Договоре, однако являются необходимыми или обычно производящимися для надлежащего исполнения Исполнителем своих обязательств по Договору; такие услуги и/или работы считаются включенными в состав Услуг и Работ.

- Услуги и Работы по профессиональной комплексной уборке Складского комплекса в объеме и с периодичностью, предусмотренными Приложением № (Б), Приложением № 1 (Г), в том числе: (i) обеспечение наличия Расходых материалов для профессиональной комплексной уборки Складского комплекса, в том числе для санитарных узлов в Складском комплексе, Местах общего пользования (елси применимо в соответствии с договорами аренды); (ii) осуществление сбора и вывоза уличного смета (мусора) с Прилегающей территории; (iii) уборка и вывоз льда и снего со всех твердых покрытий Складского комплекса, с территории Мест общего пользования, парковочных мест и дорог Складского комплекса, а также сбор и вывоз снега со всех твердых поверхностей Складского комплекса, с территории Мест общего пользования, парковочных мест и дорог Складского комплекса и его перемещение по территории Складского комплекса к местам временного накопления; (iv) обработка твердых покрытий территории Складского комплекса противогололедными материалами в зимний период; (v) иные Услуги и Работы, перечисленные в Приложении № 1 (Б) и Приложении 1 (Г) к Договору.

- Услуги по проведению Капитальных работ Складского комплекса, Инженерных систем, в случае возникновения такой необходимости, согласованные Сторонами в дополнительных соглашениях к Договору или отдельном договоре. Заключаемом между Сторонами.

- Дополнительные услуги и работы, не указанные в Договоре и в Приложении № 1 к Договору, выполняемые по запросам Заказчика, на основании согласованных Сторонами дополнительных соглашений или заявок к Договору, далее – «Дополнительные услуги и работы». При этом заявки Исполнителя на Дополнительные услуги и работы оформляются Исполнителем по форме, приведенной в Приложении № 10 к Договору, и подлежат предварительному письменному согласованию с Заказчиком. Дополнительные услуги и работы должны быть согласованы Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Заказчиком от Исполнителя заполненной заявки на электронную почту представителя Заказчика, указанную в разделе 1 Договора.

- Аварийные работы. Цена Аварийных работ входит в цену Услуг и/или Работ в случае, если аварийная ситуация возникла по причинам, за которые несет ответственность Исполнитель. В случае, если авария возникла из-за действий Заказчика или арендаторов, то такие Аварийные работы признаются Дополнительными услугами и оплачиваются Заказчиком дополнительно. При этом стоимость таких Дополнительных услуг должна быть предварительно согласована с Заказчиком.

***Цена Услуг / Работ Исполнителя по Договору (пункт 6 Договора аренды)***

Цена Услуг / Работ Исполнителя по Договору за полный Отчетный период (месяц) составляет: 2 770 295 (два миллиона семьсот семьдесят тысяч двести девяносто пять) рублей, кроме того НДС. Стороны особо оговорили, что цена Услуг / Работ включает в себя все расходы Исполнителя на оказание Услуг / выполнение Работ, за исключением Дополнительных услуг и работ и Услуг / Работ Исполнителя, указанных в пунктах 6.3 и 6.4. Договора.

Цена Услуг / Работ Исполнителя за Услуги в части соблюдения норм и требований экологического законодательства, указанных в разделе 16 Приложения 1 (А) к Договору, за полный Отчетный период составляет: 84 166,67 рублей, кроме того НДС. Стороны особо оговорили, что цена Услуг / Работ за Услуги в части соблю-

дения норм и требований экологического законодательства, указанных в разделе 16 Приложения 1 (А) к Договору включает в себя все расходы Исполнителя на оказание данных Услуг / выполнение Работ.

Цена Услуг / Работ Исполнителя за Услуги в части соблюдения норм и требований в сфере пожарной безопасности, указанных в разделе 17 Приложения 1 (А) к Договору, за полный отчетный период составляет: 99 000 рублей, кроме того НДС. Стороны особо оговорили, что цена Услуг / Работ за Услуги в части соблюдения норм и требований в сфере пожарной безопасности, указанных в разделе 17 Приложения 1 (А) к Договору, включает в себя все расходы Исполнителя на оказание данных Услуг / выполнение Работ.

Стороны особо оговоривают, что в случае перехода Исполнителя с общей либо иной системы налогообложения на упрощенную систему налогообложения, цена Услуг/Работ Исполнителя будет уменьшена Заказчиком в одностороннем порядке на сумму НДС.

Бюджет эксплуатации Исполнитель ежегодно предоставляет на согласование Заказчику не позднее 1 октября текущего года.

***Срок действия Договора***

Договор вступает в силу с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Заказчику по договору купли-продажи недвижимого имущества от 07 марта 2024 года и действует 5 (пять) лет с Даты начала предоставления Услуг и Работ.

Датой начала предоставления Услуг и (или) Работ по Договору является дата подписания Заказчиком и Исполнителем акта приема-передачи в эксплуатацию.

Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств Сторон по Договору за исключением финансовых обязанностей Сторон, если основания для расчетов возникли в течение срока действия Договора.

Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив второй Стороне письменное уведомление за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

# Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

**Таблица 23. Социально-экономическое положение страны и региона в марте 2025 года**

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России[12] | Социально-экономическое положение Красноярского края[13] |
|---|---|---|
| Объем валового продукта | Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%. Индекс-дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%. | По итогу 2023 валовый региональный продукт Красноярского края составит 3,5 трлн рублей, что на 6% больше, чем в 2022 году[14] |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств | Индекс промышленного производства в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2025 г. - 101,1%.<br>Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в I квартале 2025 г. - 96,3%.<br>Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в I квартале 2025 г. - 104,7%.<br>Объем работ, выполненных по виду деятельности | Индекс промышленного производства в I квартале 2025 г. по сравнению с I кварталом 2024 г. составил 96,8%.<br>Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в I квартале 2025 г. по сравнению с I кварталом 2024 г. составил 94,8%.<br>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в I квартале 2025 г. по сравнению с I кварталом 2024 г. составил 97,5%.<br>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2025 г. составил 44623,2 млн рублей, или 106,6% к уровню |

[12] *Росстат. Социально-экономическое положение России. Январь – март 2025 г. (опубликовано 30.04.2025 г.) // https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf*

[13] *Росстат «Социально-экономическое положение Красноярского края в январе-марте 2025 года» https://24.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1.37.2-03_КК(3).pdf (опубликовано 07.05.2025)*

[14] *ВРП Красноярского края в 2023 вырос на 6% (опубликовано 29.12.2023) https://krasnoyarsk.dk.ru/news/237196194*

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России[12] | Социально-экономическое положение Красноярского края[13] |
|---|---|---|
| | "Строительство", в марте 2025 г. составил 1 174,8 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 3 028,6 млрд рублей, или 106,9%. | соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2025 г. – 129034,2 млн рублей, или 126,7%. |
| Оборот розничной торговли | Оборот розничной торговли в марте 2025 г. составил 4 941,2 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 14 046,4 млрд рублей, или 103,2%. | Оборот розничной торговли в марте 2025 г. составил 82,0 млрд рублей, или 99,7% (в сопоставимых ценах) к марту 2024 г., в I квартале 2025 г. – 226,1 млрд рублей, или 99,5% к соответствующему периоду предыдущего года |
| Индекс потребительских цен | В марте 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 101,0%. | Индекс потребительских цен в марте 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 101,1%. |
| Уровень доходов населения | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2025 г. составила 89 646 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,6%. | Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций края в феврале 2025 г. составила 93327,0 рубля и по сравнению с февралем 2024 г. увеличилась на 11,2%, по сравнению с январем 2025 г. уменьшилась на 3,6%, в январе-феврале 2025 г. – 95090,5 рубля и по сравнению с январем-февралем 2024 г. увеличилась на 14,1%. |
| Показатели инвестиционной привлекательности региона | По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.[15] | Инвестиционный рейтинг региона – IC4 - средняя инвестиционная привлекательность – первый уровень[16]<br>**Категория «регионы со средним уровнем инвестиционной привлекательности»**<br>Группа IC4 средняя инвестиционная привлекательность – первый уровень<br>Группа IC5 средняя инвестиционная привлекательность – второй уровень<br>Группа IC6 средняя инвестиционная привлекательность – третий уровень |
| Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.<br>Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям. Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В целом инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий в январе — октябре 2023 года оставались на повышенных уровнях. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.[17]<br>В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки в первой половине года. Однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд рублей.<br>Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда (на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки с конца второго квартала 2024 года поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость.<br>Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как способ сохранить и приумножить капитал. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией.<br>С учетом высоких инфляционных ожиданий коммерческая недвижимость является одним из самых привлекательных инструментов не только для сохранения капитала, но и для его роста, что подтверждается рекордными объемами инвестиций в коммерческую недвижимость на протяжении 2020–2023 годов.[18] | |

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

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

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

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

***Макроэкономический прогноз развития экономики РФ[19]***

## Результаты опроса: апрель 2025 года[1]

| | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023 (факт) | 2024 (факт) | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года) | 8,4 | 11,9 | 7,4 | 9,5 | 7,1 (7,0) | 4,8 (4,8) | 4,0 (4,0) |
| ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год) | 6,7 | 13,8 | 5,9 | 8,4 | 9,5 (9,4) | 5,6 (5,5) | 4,3 (4,3) |
| Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней) | 5,7 | 10,6 | 9,9 | 17,5 | 20,0 (20,1) | 14,3 (14,3) | 9,7 (10,0) |
| ВВП (%, г/г) | 5,9 | -1,4 | 4,1 | 4,3 | 1,6 (1,7) | 1,7 (1,8) | 2,0 (2,0) |
| Уровень безработицы[2] (%, в среднем за год) | 4,8 | 3,9 | 3,2 | 2,5 | 2,5 (2,5) | 2,8 (2,7) | 2,9 (2,9) |
| Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год) | 11,5 | 14,1 | 14,6 | 18,3 | 12,3 (12,6) | 7,9 (8,1) | 7,0 (7,0) |
| Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год) | 0,8 | -1,4 | -2,3 | -1,6 | -1,5 (-1,2) | -1,1 (-1,0) | -1,0 (-1,0) |
| Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год) | 550 | 641 | 465 | 475 | 453 (458) | 460 (464) | 472 (475) |
| Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год) | 377 | 347 | 380 | 381 | 380 (382) | 388 (393) | 399 (402) |
| Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год) | 73,6 | 67,5 | 84,7 | 92,4 | 95,2 (98,5) | 102,4 (104,0) | 106,7 (107,0) |
| Цена нефти для налогообложения[3] (долл. США за баррель, в среднем за год) | 69 | 76 | 63 | 68 | 60 (65) | 60 (65) | 60 (65) |

**Рис. 8. Результаты опроса: апрель 2025 года**

*Даты проведения опроса: 11-15 апреля 2025 года.*

*Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 26 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.*

Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и

[19] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: апрель 2025 года // https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*

на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах —1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены – 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также немного понижены – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 95,2 рублей за долл., на 2026 год – 102,4 рублей за долл., на 2027 год – 106,7 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 0,3–3,4% по сравнению с мартовским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы понижены – в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель к мартовскому опросу).

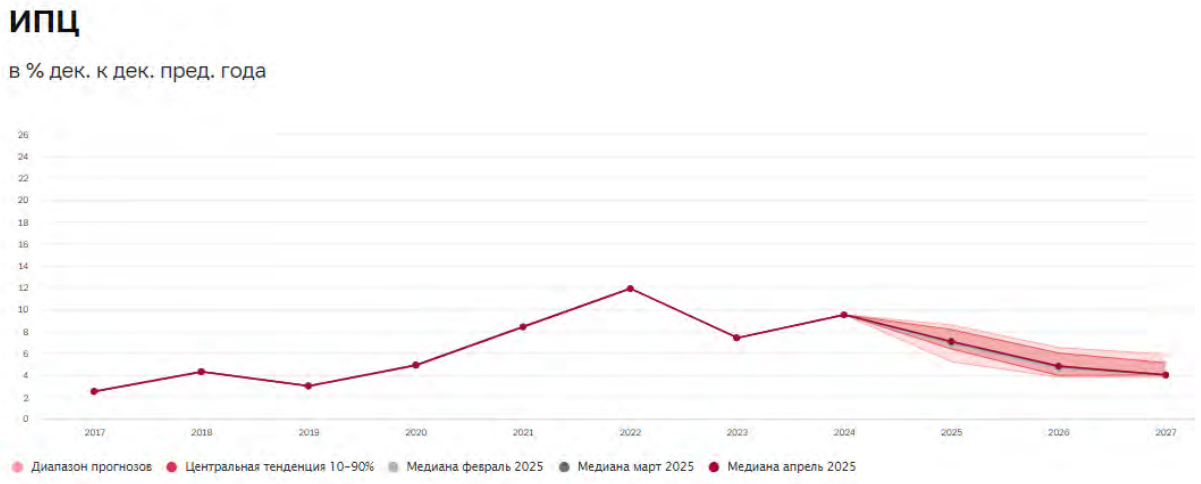


**Рис. 9. Прогнозы ключевой ставки и инфляции**

**Выводы:**

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

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

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

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

## 3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Классификация производственно-складских площадей является инструментом для определения типа здания производственно-складского назначения в зависимости от качества реализации проекта по следующим категориям: конструктивные особенности, технические и инженерные системы, территория, управление объектом и услуги для арендаторов. Согласно классификации, разработанной компанией Knight Frank в 2013 году, все производственно-складские объекты подразделяются на следующие классы:

- качественные производственно-складские площади (склады класса А+, класса А, класса В);
- прочие объекты (склады класса С – объекты производственно-складского назначения, которые не могут быть классифицированы как класс А+, А или В).

**Таблица 24. Классификация производственно-складской недвижимости[20]**

| Класс объекта | |
|---|---|
| **Класс А+** | |
| **1. Конструктивные особенности** | |
| 1.1 Тип сооружения | Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов |
| 1.2 Высота потолков | Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем |
| 1.3 Сетка колонн | • Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;<br>• Расстояние между пролетами не менее 24 м;<br>• Наличие защитных сооружений колонн. |
| 1.4 Покрытие пола | Сверхплоский пол с антипылевым покрытием |
| 1.5 Минимальная нагрузка на пол | Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м |
| 1.6 Высота пола от уровня земли | Уровень пола 1,20 м над уровнем земли |
| 1.7 Зона разгрузки | • Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади;<br>• Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок. |
| 1.8 Мезонин | • Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м;<br>• Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина. |

[20] *Источник: Классификация складских помещений, выполненная компанией Knight Frank, дата публикации 18 сентября 2013 г., http://www.logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank*

| Класс объекта | |
|---|---|
| **2. Технические и инженерные системы здания** | |
| 2.1 Электричество | Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей |
| 2.2 Наличие зарядных комнат | Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади |
| 2.3 Слаботочные сети | • Наличие оптоволоконных телекоммуникаций;<br>• Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером. |
| 2.4 Температурный режим | Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14º, при наружной температуре воздуха -35º (исключая низкотемпературные режимы хранения) |
| 2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения | • Наличие автоматической системы пожарной сигнализации;<br>• Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения;<br>• Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global. |
| 2.6 Эффективное использование энергоресурсов | Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например:<br>• дополнительное утепление кровли и периметра здания;<br>• использование энергосберегающих ламп. |
| 2.7 Защита инженерных систем | Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений |
| **3. Характеристики участка** | |
| 3.1 Территория | • Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;<br>• Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;<br>• Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка. |
| 3.2 Организация движения | • Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м;<br>• Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;<br>• Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной. |
| 3.3 Парковка | • Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей;<br>• Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади. |
| **4. Прочие характеристики** | |
| 4.1 Офисные площади | Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.<br>• офисные помещения;<br>• санитарные узлы;<br>• подсобные помещения;<br>• серверные комнаты;<br>• раздевалки для персонала;<br>• комната приема пищи. |
| 4.2 Управление зданием | Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности |
| **Класс А** | |
| **1. Конструктивные особенности** | |
| 1.1 Тип сооружения | Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов |
| 1.2 Высота потолков | Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования |
| 1.3 Сетка колонн | • Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;<br>• Расстояние между пролетами не менее 18 м;<br>• Наличие защитных сооружений колонн. |
| 1.4 Покрытие пола | Бетонный пол с антипылевым покрытием |
| 1.5 Минимальная нагрузка на пол | Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м |
| 1.6 Высота пола от уровня земли | Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли |
| 1.7 Зона разгрузки | Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади |
| 1.8 Мезонин | В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина; |
| 1.9 Фасад | Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона). |
| **2. Технические и инженерные системы здания** | |
| 2.1 Электричество | • Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей;<br>• Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии. |
| 2.2 Наличие зарядных комнат | Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке |

| | |
|---|---|
| **Класс объекта** | |
| 2.3 Слаботочные сети | Оптоволоконные телекоммуникации. |
| 2.4 Температурный режим | Наличие системы отопления |
| 2.5 Вентиляция | Наличие приточно-вытяжной вентиляции |
| 2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения | Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения |
| 2.7 Защита инженерных систем | Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений |
| **3. Характеристики участка** | |
| 3.1 Территория | • Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;<br>• Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;<br>• Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка. |
| 3.2 Организация движения | • Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м;<br>• Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;<br>• Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной. |
| 3.3 Парковка | • Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей;<br>• Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади. |
| **4. Прочие характеристики** | |
| 4.1 Офисные площади | Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.<br>• офисные помещения;<br>• санитарные узлы;<br>• подсобные помещения;<br>• серверные комнаты;<br>• раздевалки для персонала;<br>• комната приема пищи. |
| 4.2 Управление зданием | Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом) |
| 4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями) | • Наличие общежития на территории;<br>• Наличие пожарного депо на территории;<br>• Наличие столовой на территории. |
| **Класс В** | |
| **1. Конструктивные особенности** | |
| 1.1 Тип сооружения | Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное |
| 1.2 Высота потолков | 6 м |
| 1.3 Покрытие пола | Ровный бетонный пол |
| 1.4 Минимальная нагрузка на пол | Не менее 4 т/ кв. м |
| 1.5 Зона разгрузки | • Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади;<br>• Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта. |
| **2. Технические и инженерные системы здания** | |
| 2.1 Вентиляция | Наличие приточно-вытяжной вентиляции |
| 2.2 Слаботочные сети | Оптоволоконные телекоммуникации |
| 2.3 Температурный режим | Наличие системы отопления |
| 2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения | Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения |
| **3. Характеристики участка** | |
| 3.1 Территория | • Огороженная и круглосуточно охраняемая территория;<br>• Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка. |
| 3.2 Парковка | Наличие бесплатной парковки на территории |
| **4. Прочие характеристики** | |
| 4.1 Офисные площади | Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.<br>• офисные помещения;<br>• санитарные узлы (туалеты, душевые);<br>• подсобные помещения;<br>• раздевалки для персонала. |
| 4.2 Дополнительно | В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади). |
| **Класс С** | |
| **1. Конструктивные особенности** | |
| 1.1 Тип сооружения | Капитальное производственное помещение или утепленный ангар |

| | Класс объекта |
|---|---|
| 1.2 Высота потолков | от 4 м |
| 1.3 Покрытие пола | Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия |
| 1.4 Зона разгрузки | Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта |
| **2 Технические и инженерные системы здания** | |
| 2.1 Слаботочные сети | Оптоволоконные телекоммуникации |
| 2.2 Температурный режим | Наличие системы отопления |
| 2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения | Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения |
| **3. Характеристики участка** | |
| 3.1 Территория | Охрана по периметру территории |
| **4. Прочие характеристики** | |
| 4.1 Офисные площади | • Наличие офисных помещений при складе;<br>• Наличие вспомогательных помещений при складе. |
| 4.2 Дополнительно | • В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников;<br>• Наличие железнодорожной ветки;<br>• Наличие ворот на нулевой отметке. |

Так как объекты капитального строительства представляют собой современный складской комплекс:

- общей площадью участка свыше 10 га,
- рабочая высота потолков: 12,5 м.
- шаг колонн: 18 х 24 м и 18 х 18 м.
- бетонный пол с антипылевым покрытием
- система пожаротушения
- приточно-вытяжная вентиляция
- система оповещения и иуправления эвакуэцией
- оптико-волоконные коммуникации
- система кондиционирования
- огороженная охраняемая освещенная благоустроенная территория
- собственные генерирующие мощности, обеспеченность резервными источниками электро-снабжения.

то согласно приведенной классификации, складской комплекс относится к классу А.

*Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как высококлассную складскую недвижимость класса А.*

## 3.3. Анализ рынка земельных участков Красноярского края[21]

По величине территория Красноярского края занимает 1 место среди субъектов Российской Федерации, входящих в Сибирский федеральный округ, или 46 % от его площади, и 2 место среди всех субъектов в Российской Федерации.

[21] *Росреестр. ДОКЛАД о состоянии и использовании земель в Красноярском крае в 2024 году (без даты публикации) // https://rosreestr.gov.ru/upload/to/krasnoyarskiy-kray/2025/Доклад_о_состоянии_и_использовании_земель_Красноярского_края_2024.pdf*

**Рис. 10. Земельный фонд Красноярского края на 1 января 2025 года составляет 236679,7 тыс. га**

| № п/п | Категория земель | 2023 год | | 2024 год | | Изменения 2023 - 2024гг., +/- тыс. га |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | тыс. га | % | тыс. га | % | тыс. га |
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 35461,3 | 15 | 35401,9 | 14,96 | -59,4 |
| 2 | Земли населенных пунктов | 366,1 | 0,15 | 366,6 | 0,15 | 0,5 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 283,8 | 0,12 | 286,7 | 0,12 | 2,9 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 9640,9 | 4,07 | 10395,7 | 4,39 | 754,8 |
| 5 | Земли лесного фонда | 159906,8 | 67,55 | 159963 | 67,59 | 56,2 |
| 6 | Земли водного фонда | 725,1 | 0,31 | 725,1 | 0,31 | 0 |
| 7 | Земли запаса | 30295,7 | 12,8 | 29540,7 | 12,48 | -755 |
| | ИТОГО | 236679,7 | 100 | 236679,7 | 100 | 0 |

**Рис. 11. Структура земель по категориям и динамика их изменения**

В результате проведенного анализа структуры земельного фонда в разрезе категорий земель края за 2023-2024 годы выявлены изменения площадей по категориям земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, … и земель иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда и земель запаса.

Изменения площадей категорий земель за отчетный период произошли по различным факторам.

Перевод земель из одной категории в земли другой категории осуществлялся в соответствии с правоустанавливающими документами – распоряжениями Правительства Российской Федерации, Правительства Красноярского края и органов местного самоуправления при переводе земель запаса.

Необходимость перевода земель из одной категории в другую вызвана, в основном, предоставлением земельных участков из земель государственной собственности, изменением видов деятельности на данных земельных участках, в основном, для промышленных нужд и др.

В 2024 году произошли следующие изменения площадей категорий.

Земли сельскохозяйственного назначения уменьшились на 59,4 тыс. га за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов площадью 0,5 тыс. га (Березовский, Ужурский муниципальные районы и г. Железногорск), переводом в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, … и земли иного специального назначения – 0,7 тыс. га (Березовский, Емельяновский, Манский, Рыбинский, Таймырский Долгано-Ненецкий муниципальные районы и г. Железногорск), а также за счет уточнения сведе-

ний о площади земель лесного фонда в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости – 58,2 га.

Земли населенных пунктов увеличились на 0,5 тыс. га за счет перевода из земель сельскохозяйственного назначения в Березовском, Ужурском муниципальных районах и г. Железногорске.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 2,9 тыс. га за счет перевода: 0,7 тыс. га из земель сельскохозяйственного назначения в Березовском, Емельяновском, Манском, Рыбинском, Таймырском Долгано-Ненецком муниципальных районах и г. Железногорске; 2,2 тыс. га из земель лесного фонда в Саянском и Северо-Енисейском, Туруханском муниципальных районах.

Земли особо охраняемых территорий и объектов увеличились на 754,8 тыс. га в результате актуализации отчетных сведений в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости на 754,8 тыс. га.

Земли лесного фонда увеличились на 56,2 тыс. га (за счет земель сельскохозяйственного назначения, вследствие уточнения сведений о площади земель лесного фонда на 58,2 га в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, а также за счет перевода земель запаса 0,2 тыс. га в Енисейском муниципальном районе) с одновременным переводом земель лесного фонда в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, … и земли иного специального назначения – 2,2 тыс. га (Саянский и Северо-Енисейский муниципальные районы).

Земли запаса уменьшились на 755 тыс. га за счет перевода в земли лесного фонда в Енисейском муниципальном районе, а также в результате актуализации сведений о землях особо охраняемых территорий и объектов в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Согласно данным статистики системы недвижимости «НЕАГЕНТ» по состоянию на 14.05.2025 г. [22], средняя стоимость земельных участков в Красноярском крае составляет 816,7 руб./кв. м, в пгт Емельяново: 514,6 руб./кв. м. Следует отетить, что в данном анализе учитываются земельные участки различного назначение (коммерческие, промышленные, под ИЖС и сельскохозяйственные).

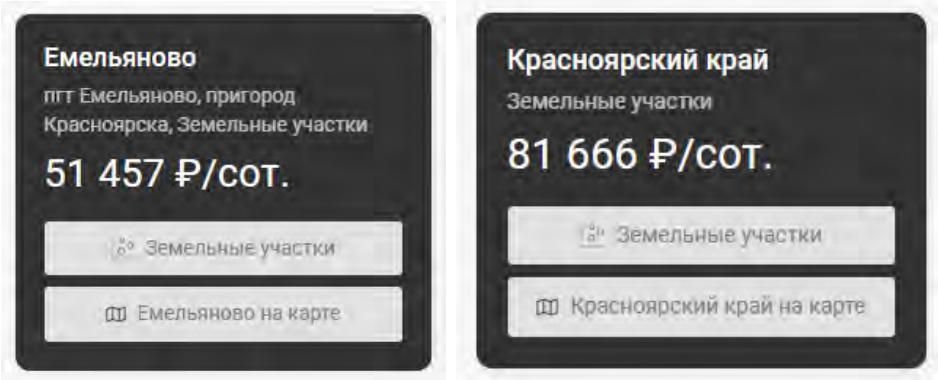



**Рис. 12. Средняя стоимость земельных участков в Красноярском крае**

***Фактические данные о ценах предложения***

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

[22] *Цены на земельные участки в Красноярске на графике, май 2025 г. // https://neagent.info/krasnoyarsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#emelianovo:krasnoyarskiy-kray*

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

- категория земель и вид разрешенного использования (выбираются земельные участки земель промышленности и населенных пунктов с разрешенным использованием под производственно-складскую деятельность);
- местоположение объекта (выбираются аналоги, расположенные в Емельяновском районе Красноярского края).
- площадь (выбираются объекты наиболее сопоставимые с оцениваемыми земельными участками из представленных на рынке, а именно свыше 1 га);
- выбираются земельные участки без строений и сооружений, либо со строениями под снос;
- рассматриваются предложения, актуальные на дату оценки.

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

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

**Таблица 25. Предложения по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку**

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Россия, Красноярский край, Емельяновский район, МО Солонцовский сельсовет | Россия, Красноярский край, Емельяновский район, р.п. Емельяново, ул. Советская, участок №171 | Россия, Красноярский край, Емельяновский район | Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский район |
| Район расположения | Емельяновский | Емельяновский | Емельяновский | Емельяновский |
| Объект | свободный земельный участок | свободный земельный участок | свободный земельный участок | свободный земельный участок |
| Кад. № | 24:11:0290201:906 | 24:11:0010106:51 | 24:11:0330201:88 | 24:11:0210304:1908 |
| Общая площадь, кв. м (площадь объектов-аналогов уточнена по данным Публичной кадастровой карты) | **70 117** | **17 000** | **108 150** | **211 747** |
| Категория | Земли промышленности | Земли населенных пунктов | Земли промышленности | Земли населенных пунктов |
| ВРИ (по документу) | склады | Строительная промышленность | под размещение логистического комплекса (комплекс, оказывающий услуги по материально-техническому обеспечению) | Коммунальное обслуживание |
| НЭИ (позиционирование) | складское | производственно-складское | складское | производственно-складское |
| Передаваемые права | собственность | аренда | собственность | собственность |
| Коммуникации | по границе | по границе | по границе | по границе |
| Наличие покрытия | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Расположение относительно крупных автомагистралей | На удалении | На удалении | На удалении | Вблизи автодороги Р-255 |
| Наличие ограждения | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Ж/д ввод на участок | нет | нет | С западной стороны участка проходит железнодорожная ветка; собственник субъект РФ. | нет |
| Наличие улучшений под снос | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Точная ссылка | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_3650609537 | https://www.avito.ru/emelyanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_4473573043 | https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/281888419/ | https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/315543018/ |
| **Цена предложения, руб.** | **35 000 000** | **5 000 000** | **39 000 000** | **127 048 200** |
| **Цена предложения, руб./кв. м** | **499** | **294** | **361** | **600** |

Цены предложений на земельные участки под производственно-складскую застройку в Емельяновском районе Красноярского края лежат в диапазоне **294 -600 руб./кв. м** без учета скидки на торг, медианное значение **430 руб./кв. м** (при площади продаваемых участков более 1 га).

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

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

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

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

**Таблица 26. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку**

<table>
<tr><th>Элементы сравнения</th><th>Влияние фактора на стоимость объекта</th></tr>
<tr><td>Нетипичные условия финансирования</td><td>Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.</td></tr>
<tr><td>Нетипичные условия продажи</td><td>К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий.</td></tr>
<tr><td>Расходы сделанные сразу после покупки</td><td>
<table>
<tr><th>№</th><th>Земельный участок для строительства</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Свободный (незастроенный)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц</td><td>0,78</td><td>0,97</td><td>0,90</td></tr>
</table>
По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
</td></tr>
<tr><td>Дата продажи</td><td>Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.</td></tr>
<tr><td>Скидка к цене предложения</td><td>Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.
<br>Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.
<table>
<tr><th>№</th><th>Категория городов</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Москва</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>Санкт-Петербург</td><td>10,8%</td><td>6,8%</td><td>14,9%</td></tr>
<tr><td>3</td><td>города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td><td>11,6%</td><td>6,9%</td><td>16,4%</td></tr>
</table>
Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 270
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Элементы сравнения</th><th>Влияние фактора на стоимость объекта</th></tr>
<tr><td>Передаваемые имущественные права</td><td>
Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.
<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,85</td><td>0,83</td><td>0,87</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,74</td><td>0,72</td><td>0,77</td></tr>
</table>
Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 10
</td></tr>
<tr><td>Местоположение (статус населенного пункта)</td><td>
Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Следует принимать в расчет, в каком населенном пункте расположен объект недвижимости – в городе или деревне. При прочих равных условиях земельные участки в городе стоят дороже.
Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.
<table>
<tr><th>Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td></tr>
<tr><td>Областной центр</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td><td>0,83</td><td>0,75</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>Райцентры с развитой промышленностью</td><td>0,72</td><td>0,64</td><td>0,80</td></tr>
<tr><td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td><td>0,60</td><td>0,51</td><td>0,68</td></tr>
<tr><td>Прочие населенные пункты</td><td>0,48</td><td>0,39</td><td>0,57</td></tr>
</table>
Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1, табл. 13
</td></tr>
<tr><td>Расположение относительно крупных автодорог</td><td>
Земельные участки, расположенные непосредственно у значимой транспортной магистрали (особенно на первой линии) ценятся дороже, чем в удалении от нее. В общем случае непосредственная близость – это либо примыкание к автомагистрали, либо примыкание к полосе отвода данной автомобильной дороги. Кроме того, при незначительном удалении, но имеющихся хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали
<table>
<tr><th>№</th><th>Земельный участок (категории, разрешенного использования)</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения</td><td>0,81</td><td>0,90</td><td>0,85</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство</td><td>0,98</td><td>1,06</td><td>1,02</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)</td><td>0,80</td><td>0,99</td><td>0,91</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)</td><td>0,72</td><td>0,89</td><td>0,8</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)</td><td>0,82</td><td>0,99</td><td>0,90</td></tr>
</table>
По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
</td></tr>
<tr><td>Площадь</td><td>Чем больше размер земельных участков, тем меньше стоимость его единицы измерения. Земельные участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью. Поиск покупателей таких объектов занимает больший период времени.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Элементы сравнения</th><th>Влияние фактора на стоимость объекта</th></tr>
<tr><td></td><td>

Таблица 65. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

| Площадь, га | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| объект оценки | <1 | **1,00** | 1,25 | 1,49 | 1,76 | 1,92 |
| | 1-2,5 | 0,80 | **1,00** | 1,20 | 1,41 | 1,54 |
| | 2,5-5 | 0,67 | 0,84 | **1,00** | 1,18 | 1,29 |
| | 5-10 | 0,57 | 0,71 | 0,85 | **1,00** | 1,09 |
| | >10 | 0,52 | 0,65 | 0,78 | 0,92 | **1,00** |

*Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 65*

</td></tr>
<tr><td>Обеспеченность инженерными коммуникациями</td><td>

Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями, стоят дороже земельных участков без коммуникаций.

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

*По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

</td></tr>
<tr><td>Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков</td><td>

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные | | | **1,00** |
| | При наличии только одного из видов благоустройства: | | | |
| 2 | Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,07 | 1,20 | **1,13** |
| 3 | Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества) | 1,03 | 1,10 | **1,06** |
| 4 | Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения** | 1,07 | 1,27 | **1,16** |
| 5 | **Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками | 1,11 | 1,33 | **1,21** |
| 6 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,07 | 1,12 | **1,09** |
| 7 | Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества) | 1,00 | 1,04 | **1,02** |

*По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3804-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

</td></tr>
</table>

| Элементы сравнения | Влияние фактора на стоимость объекта |
|---|---|
| Наличие ж/д подъезда | Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.<br>284/24<br>Наименование коэффициента \| Среднее значение \| Доверительный интервал<br>Земельные участки под индустриальную застройку<br>Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой \| 0,91 \| 0,90 \| 0,92<br>*Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 1. Земельные участки. Под ред. Л. А. Лейфера, табл. 173* |
| Наличие недвижимого имущества | В стоимость земельных участков может быть включена стоимость недвижимого имущества, например, недостроенные объекты (фундамент), объекты недвижимости небольшой площадью. В таком случае стоимость недвижимого имущества должна быть вычтена из стоимости объектов-аналогов. |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Степень влияния данного фактора зависит от выявленных характеристик (элементов) объекта и конкретных условий. |

*Сроки экспозиции*

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

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [2] | По регионам [3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений) | 2 | 7 | **4** | **3** | **4** | **5** |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства** | 2 | 10 | **6** | **5** | **6** | **8** |
| 3 | Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель 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 с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти 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.

**Рис. 13. Сроки экспозиции**

### 3.3.3. Основные выводы

Цены предложений на земельные участки под производственно-складскую застройку в Емельяновском районе Красноярского края лежат в диапазоне **294 -600 руб./кв. м** без учета скидки на торг, медианное значение **430 руб./кв. м** (при площади продаваемых участков более 1 га).

Скидка на торг земельных участков под индустриальную застройку варьируется в диапазоне от 6,9% до 16,4%, в среднем 11,6%.

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

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

## 3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Красноярского края и России в целом[24]

*Рынок производственно-складской недвижимости Красноярскго края*

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 7 500 руб., максимальной 104 500 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 39 000 руб., а средняя цена предложения 43 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

| Категория | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максимум |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Пром/склад | 7 500 | 25 100 | 39 000 | 43 900 | 57 100 | 104 500 |

**Рис. 14. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м**

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Советском районе, медиана цены предложения на уровне 68 100 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 25 100 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Ленинском районе города.

| Район | Пром/склад |
|---|---|
| Железнодорожный | - |
| Кировский | - |
| Ленинский | 25 100 |
| Октябрьский | 67 800 |
| Свердловский | 48 600 |
| Советский | 68 100 |
| Центральный | 52 600 |

**Рис. 15. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС**

Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 36 600 до 39 000 руб./кв.м, со средней величиной 38 142 руб./кв.м.

Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

[24] *Макроскоп. Обзор рынка недвижимости города Красноярск за период февраль 2025 - март 2025 // https://macro-scope.ru/city/krasnoyarsk/commercial/2025.03/*

**Рис. 16. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %**

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 100 руб., максимальной 7 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 800 руб., средняя ставка аренды 4 800 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

| Категория | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максимум |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Пром/склад | 1 100 | 3 900 | 4 800 | 4 800 | 6 000 | 7 800 |

**Рис. 17. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС**

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Центральном районе, медианное значение находилось на уровне 6 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 4 204 руб./кв.м/год без НДС расположены в Кировском районе города.

| Район | Пром/склад |
|---|---|
| Железнодорожный | - |
| Кировский | 4 204 |
| Ленинский | 4 252 |
| Октябрьский | 5 450 |
| Свердловский | 4 558 |
| Советский | 5 400 |
| Центральный | 6 000 |

**Рис. 18. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС**

Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 4 000 до 5 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 4 500 руб./кв.м/год.

Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

**Рис. 19. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %**

На рынке Красноярска и пригорода предложения по аренде высококлассных складов не выявлены.

*Рынок складской недвижимости России*[25]

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.

Сравнивая макроэкономические прогнозы Банка России, опубликованные в декабре 2024 г. и марте 2025 г., можно отметить определенные корректировки. Ожидается, что регулятор сохранит тренд на удержание ключевой ставки, но без дальнейшего повышения, что привело к снижению среднегодового прогнозируемого уровня на 1,2 п.п. — до 20,1%. Несмотря на это, ставка остается крайне высокой, продолжая сдерживать инвестиционную активность ввиду высокой стоимости заемного финансирования для игроков рынка. Вместе с тем данная динамика отражает постепенное смягчение монетарной политики, что может положительно сказаться на рынке в среднесрочной перспективе.

Параллельно с корректировкой прогноза по ключевой ставке респонденты опроса Банка России повысили ожидания по инфляции на 2025 г. (ИПЦ, дек. к дек. пред. года) на 1,0 п.п. — до 7,0%. Данный показатель по-прежнему превышает целевой уровень регулятора (4%), что свидетельствует о сохранении инфляционных рисков и ограничивает возможности для существенного снижения ставок в ближайшее время. Учитывая динамику, значительного улучшения экономического климата и, как следствие, восстановления деловой активности на рынке складской недвижимости, вероятно, стоит ожидать не ранее 2027 г.

Таким образом, в 2025 г. рынок продолжит адаптироваться к сложным условиям, а ключевыми факторами его развития останутся динамика ключевой ставки и способность игроков балансировать между высокой стоимостью финансирования и растущей конкуренцией.

[25] *Nikoliers. Складская недвижимость. I квартал 2025 г. // https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf*

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

**Рис. 20. Основные индикаторы рынка, итоги I кв. 2025 г. (классы А и В)**

По итогам I квартала 2025 г. на рынок вышел значительный объем свободных складских площадей. Доля вакантных помещений увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с концом 2024 г., достигнув 1,5% в целом по России. Несмотря на увеличение вакантного предложения, арендные ставки не демонстрируют снижения. Напротив, в Москве и большинстве регионов сохраняется восходящий тренд, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и устойчивым спросом на качественные объекты. 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 составил 771 тыс. кв. м, что стало вторым наивысшим результатом за I квартал за всю историю наблюдений (на 6% ниже рекордного показателя 2023 г.). Такая активность подтверждает постепенную реализацию накопленного в предыдущие годы спроса, особенно в сегменте качественных складских помещений.

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей достиг 998 тыс. кв. м — рекордное значение для I квартала. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершенные в регионах России.

**Рис. 21. Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)**

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

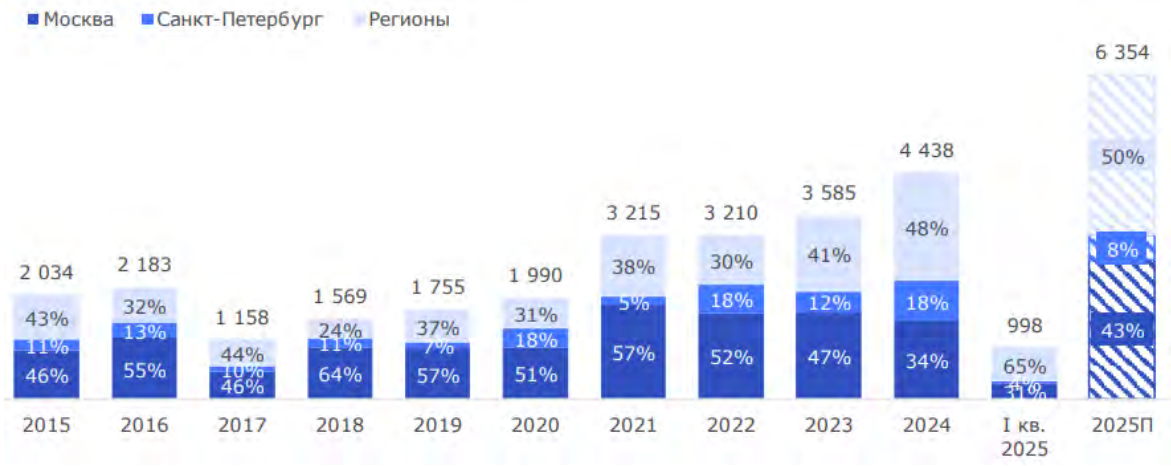



**Рис. 22. Динамика объема ввода по основным рынкам России**

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 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.

**Рис. 23. Распределение объема готового предложения, I кв. 2025 г.**

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 предыду-

щими периодами. Данный факт свидетельствует о приостановке стратегии активной экспансии маркетплейсов, которые в последние годы были основным драйвером роста региональных рынков.

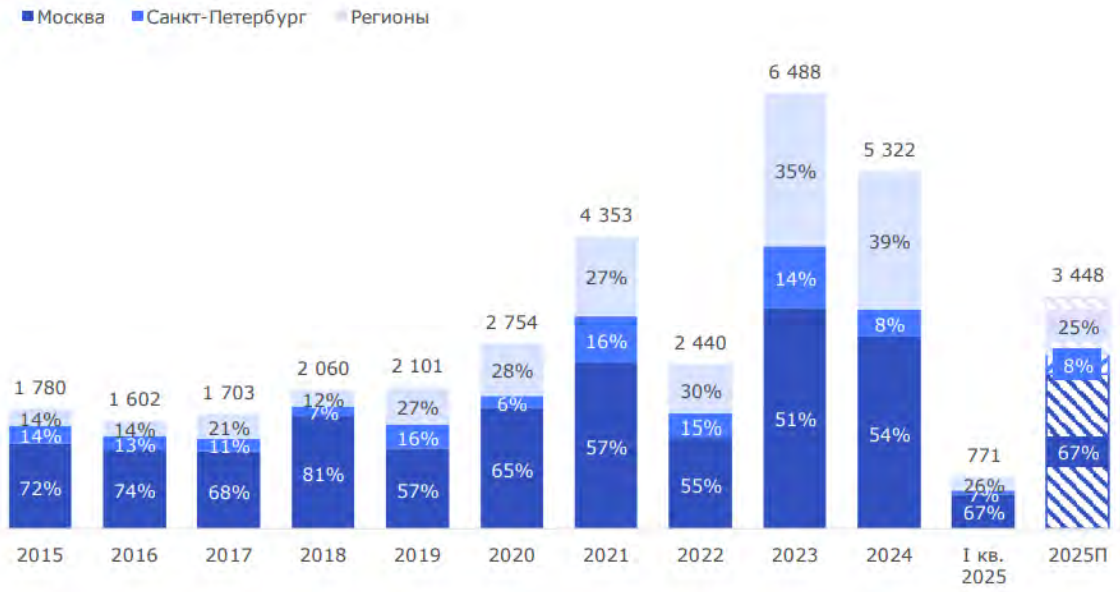



**Рис. 24. Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России**

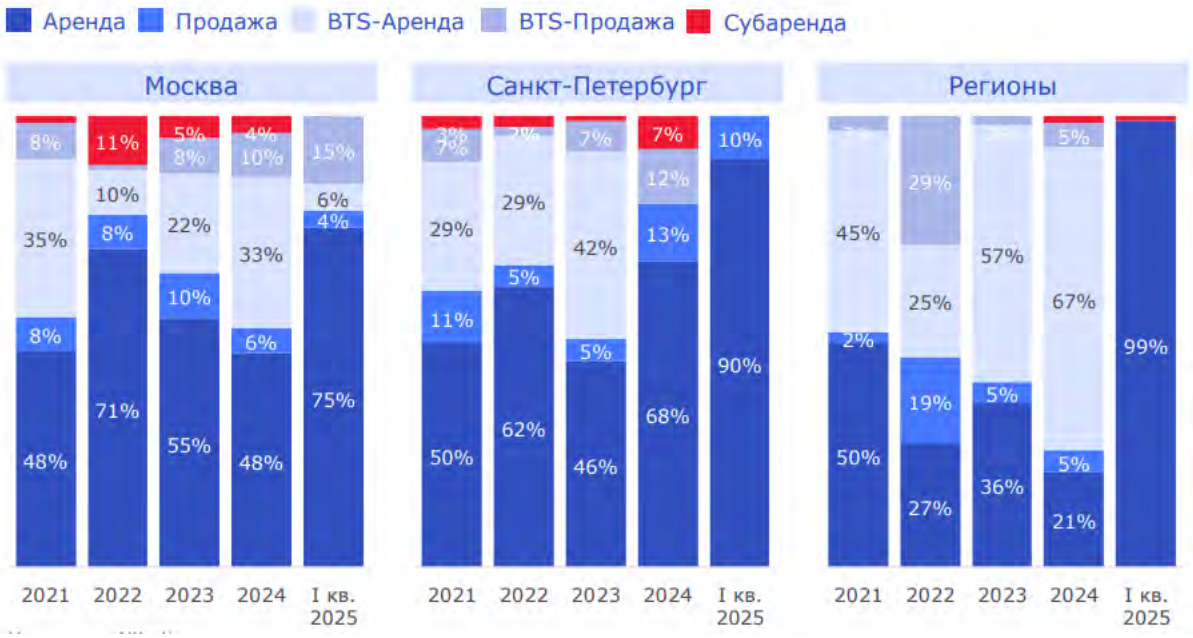



**Рис. 25. Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по типу**

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%.

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

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

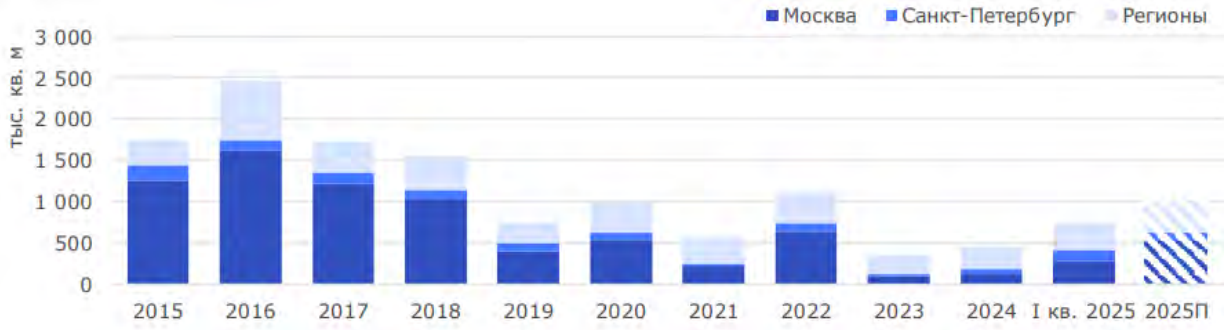



**Рис. 26. Динамика объема вакантных площадей по основным рынкам России**

На региональном рынке складской недвижимости России общий объем свободных площадей на конец I квартала 2025 г. составил 332 тыс. кв. м, из которых около 44% относятся к помещениям класса В и Light Industrial.

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

**Рис. 27. Динамика средневзвешенной ставки аренды[26] и доли вакантных площадей**

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

За квартал рынок складской недвижимости Самары перешагнул отметку в 1 млн кв. м готовой качественной складской недвижимости, а по прогнозам на текущий год, рынок Воронежа также может достичь такого результата. При этом на конец I квартала 2025 г. рынок Уфы достиг результата в 0,5 млн кв. м готовой качественной складской инфраструктуры в регионе.

В 2025 г. продолжается активное распространение комплексов формата LI за пределы столичных агломераций. Новые объекты планируется ввести в ключевых региональных центрах: в Воронеже (ИП «Перспектива»), Екатеринбурге (ИП «ЕКАД Южный»), Челябинске (ИП GREENPOLIS) и других городах. Совокупный

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

объем запланированного к вводу в этом году предложения составляет около 121 тыс. кв. м, что свидетельствует о растущем интересе девелоперов и арендаторов к данному формату в регионах.

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.

| 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

**Рис. 28. Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России[27]**

[27] *NF Group. Рынок складской недвижимости регионов России. Итоги 2024 г. //* https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/824/NF%20Group_Рынок%20складской%20недвижимости_регионы%20Росии_итоги%202024.pdf

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

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

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

- складской комплекс, класс А. В связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А в г. Красноярске и ближайших пригородах, в выборку были включены предложения по продаже современных складских комплексов и универсальных производственно-складских объектов в соседних областных центрах.
- предпочтительно – новое строительство.
- масштаб – в связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м, область поиска была расширена – использовались комплексы площадью более 2 000 кв. м

По состоянию на дату оценки на территории г. Красноярска отсутствуют предложения о продаже складских комплексов, сопоставимых с оцениваемым (класс А или В, площадью более 10 000 кв. м).

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

**Таблица 27. Предложения по продаже складских комплексов**

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7 | Свердловская обл., Екатеринбург, Самолётная ул., 55литО | Свердловская обл., Сысертский г.о., пос. Большой Исток, Трудовая ул., 1 | Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к9/2 | Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Марусино, ул. Строителей, 1Ак2 |
| Назначение | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Универсальный производственно-складской объект | Высококлассный складской объект |
| Тип недвижимости | ОСЗ | комплекс зданий | ОСЗ | встроенное помещение | комплекс зданий |
| Передаваемые имущественные права | собственность на здание и зу | собственность на здание и зу | собственность на здание и зу | собственность на здания и долгосрочная аренда на зу | собственность на здания и зу |
| Материал стен | сэндвич-панели | сэндвич-панели, кирпич | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич панели, профлист, |
| Наличие оборудования | нет | нет | нет | нет | нет |
| Техническое состояние зданий в целом | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Наличие ж/д ввода | нет | нет | нет | нет | нет |
| Высота потолка | 7 | до 9,4 | 12 | 6 | 7,5 |
| Наличие холодильных камер | нет | нет | нет | нет | нет |
| **Площадь складских помещений, оборудованных холодильником, кв.м.** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Доля складских помещений, оборудованных холодильником, %** | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доступ к объекту | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) |
| Точная ссылка | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_4592495277 | https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_4978405227 | https://www.avito.ru/bolshoy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_2263356111 | https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_11244_m_2263079342 | https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_na_pervoy_linii_8100_m_3877240367 |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 2 900,0 | 7 321,2 | 8 000,0 | 11 244,0 | 8 100,0 |
| Наличие отопления | есть | есть | есть | есть | есть |
| Площадь отапливаемых помещений, кв.м. | 2 900,0 | 7 321,2 | 8 000,0 | 10 151,9 | 6 903,0 |
| Площадь административных помещений, кв.м | 0,0 | 1 006,6 | 0,0 | 1 092,1 | 320 |
| Доля административных помещений, % | 0,00% | 13,75% | 0,00% | 9,71% | 3,95% |
| Площадь земельного участка, кв. м | 5 700,0 | 18 096,0 | 16 000,0 | н/д | н/д |
| Степень обеспеченности земельным участком | 1,97 | 2,47 | 2,00 | - | - |
| **Цена предложения, руб. с НДС** | **145 000 000** | **522 000 000** | **691 200 000** | **685 884 000** | **450 000 000** |
| Возможность торга | есть | есть | есть | есть | есть |
| **Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС** | **50 000** | **71 300** | **86 400** | **61 000** | **55 556** |

Цены предложений на складские комплексы находятся в диапазоне **50 000 – 86 400 руб./кв. м** с учетом НДС и без учета скидки на торг. Медианное значение – **61 000 руб./кв. м.**

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

- складской комплекс, класс А. В связи с недостаточным объёмом предложений по аренде складских комплексов класса А, в выборку были включены прочие современные складские комплексы, которые не относятся к классу А;
- предпочтительно – новое строительство;
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Красноярска;
- масштаб – предпочтительно блоками от 1 000 кв. м (наиболее ликвидная площадь).

**Таблица 28. Предложения по аренде складских комплексов**

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Красноярский край, Емельяновский р-н, Солонцовский сельсовет, пос. Солонцы, пр-т Котельникова, 15/1 | Красноярский край, Красноярск, р-н Советский, ул. Пограничников, 9с3 | Красноярский край, Красноярск, ул. Пограничников, 9с1 | Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7 |
| Класс качества | Высококлассный складской объект (А) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) |
| Передаваемые имущественные права | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Материал стен | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич-панели |
| Техническое состояние зданий в целом | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Состояние и уровень отделки | стандарт | стандарт | стандарт | стандарт |
| Наличие отопления | есть | есть | есть | есть |
| Наличие ж/д ввода на территорию | нет | нет | нет | нет |
| Наличие оборудования | нет | нет | нет | нет |
| Высота потолка | 9,2 | 6,5 | 7 | 7 |
| Наличие холодильных камер | нет | нет | нет | нет |
| Наличие парковки | организованная парковка | организованная парковка | организованная парковка | организованная парковка |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 1 500,0 | 1 107,0 | 2 100,0 | 2 200,0 |
| Площадь отапливаемых помещений, кв.м. | 1 500,0 | 1 107,0 | 2 100,0 | 2 200,0 |
| Площадь административных помещений, кв.м | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *доля админитративных помещений, %* | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Площадь складских помещений, оборудованных холодильником, кв.м. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Доля складских помещений, оборудованных холодильником, %* | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| **Базовая ставка аренды, руб./кв. м в мес.** | **600** | **500** | **600** | **600** |
| Условия аренды | с НДС, без КУ и ЭР | УСН, без КУ и ЭР | с НДС, без КУ и ЭР | с НДС, без КУ и ЭР |
| Точная ссылка | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/316629065/ | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/302659066/ | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2100_kv.m_4433465427 | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_2200_kv.m_4593075509 |

Текущие ставки аренды за складские объекты сопоставимые с оцениваемым, составляют **500 – 600 руб./кв. м в месяц** с учетом НДС, без учета торга. Среднее значение диапазона **– 575 руб./кв. м в месяц**, медианное значение – **600 руб./кв. м в месяц**.

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

Ценообразующие факторы имеют свою специфику в зависимости от класса склада. В сегменте качественных складов главными ценообразующими факторами являются местоположение и транспортная доступность.

**Таблица 29. Ценообразующие факторы**

| Качественные склады (A, B) | Остальные склады (C, D) |
|---|---|
| Местоположение: близость к основным транспортным магистралям, КАД, ЗСД | Местоположение: близость к потребителю, удобство подъезда |
| Класс качества здания / помещения | Класс качества здания / помещения |
| Транспортная доступность: наличие удобных подъездных путей. | Тип строения и этажность: ОСЗ или встроенное помещение; подвал, цоколь, первый или более высокий этаж, для подвалов и цоколей – наличие гидроизоляции, для многоэтажных зданий – наличие грузовых лифтов |
| Площадь арендуемого блока | Режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система. |
| – | Коммуникации: вентиляция, пожарная сигнализация, телефон |
| – | Конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки |
| – | Длительность аренды |

Сведения о количественном влиянии основных факторов на стоимость производственно-складской недвижимости в Красноярском крае в открытых источниках информации отсутствуют. Поэтому для целей исследования рынка в рамках настоящего отчета приведены данные из следующих источников информации:

- Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 г.
- Исследования некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.04.2025 г. «Корректировки стоимости коммерческой недвижимости» // https://statrielt.ru/.

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

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

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | Таблица 473. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.<br>Класс объекта / Активный рынок: Среднее значение / Расширенный интервал<br>**Цены предложений объектов**<br>1. Универсальные производственно-складские объекты: 10,8% / 6,3% / 15,2%<br>2. Специализированные высококлассные складские объекты: 9,9% / 6,1% / 13,7%<br>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства: 11,7% / 6,9% / 16,4%<br>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: 15,0% / 9,5% / 20,4%<br>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства: 10,1% / 5,9% / 14,3%<br>**Арендные ставки объектов**<br>1. Универсальные производственно-складские объекты: 8,5% / 4,1% / 12,8%<br>2. Специализированные высококлассные складские объекты: 8,4% / 4,7% / 12,0%<br>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства: 9,6% / 5,4% / 13,9%<br>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: 12,3% / 7,2% / 17,4%<br>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства: 9,3% / 5,5% / 13,0%<br>*Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 473* |
| Общая площадь (фактор масштаба) | <br>Рис. 63. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.<br>*Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, рис. 63* |

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Наличие отопления | Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.<br>**Наименование коэффициента** / **Среднее значение** / **Расширенный интервал**<br>Удельная цена<br>Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта: 0,82 / 0,75 / 0,89<br>Удельная арендная ставка<br>Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта: 0,83 / 0,76 / 0,90<br>*Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 209* |
| Материал стен | Таблица 233. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.<br>**Наименование коэффициента** / **Среднее значение** / **Расширенный интервал**<br>Удельная цена<br>Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта: 0,85 / 0,78 / 0,92<br>Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта: 0,67 / 0,58 / 0,76<br>Удельная арендная ставка<br>Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта: 0,80 / 0,73 / 0,87<br>Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта: 0,67 / 0,58 / 0,75<br>*Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 233* |
| Класс качества | Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.<br>**Наименование коэффициента** / **Среднее значение** / **Доверительный интервал**<br>Удельная цена<br>Отношение удельной цены высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А): 0,85 / 0,83 / 0,86<br>Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А): 0,67 / 0,66 / 0,68 |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | **Удельная арендная ставка**<br>Отношение удельной арендной ставки высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А): 0,84; 0,83; 0,85<br>Отношение удельной арендной ставки низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А): 0,70; 0,69; 0,71<br>*Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 312* |
| Назначение | Таблица 420. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.<br>**Удельная цена**<br>Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта: Среднее значение 1,33; Расширенный интервал 1,15; 1,50<br>**Удельная арендная ставка**<br>Отношение удельной арендной ставки специализированного высококлассного складского объекта к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта: Среднее значение 1,32; Расширенный интервал 1,16; 1,49<br>*Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 420* |
| Наличие административной части | Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.<br>**Удельная цена**<br>Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса: Среднее значение 1,43; Доверительный интервал 1,36; 1,49<br>Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса: 1,21; 1,16; 1,25 |

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

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Наличие ж/д ветки</td><td>Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.
<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой</td><td>0,89</td><td>0,82</td><td>0,96</td></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой</td><td>0,87</td><td>0,80</td><td>0,94</td></tr>
</table>
Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 93</td></tr>
<tr><td colspan="2">Степень влияния данного фактора зависит от выявленных характеристик (элементов) объекта и конкретных условий.</td></tr>
</table>

*Операционные расходы*

ПВД. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки специализированных высококлассных складских объектов составляет от 13,5% до 29,5%.

Таблица 44. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Специализированные высококлассные складские объекты

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 22,6% | 15,8% | 29,5% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 21,6% | 13,5% | 29,7% |

**Рис. 29. Величина операционных расходов[28]**

К типовым операционным расходам собственника относятся:

1) Эксплуатационные расходы, в том числе:

- содержание территории и вывоз мусора;

- управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

2) Прочие расходы, в том числе:

- налоговые платежи;

- плата за землю;

- страховые взносы;

- заработная плата обслуживающего персонала и налоги на нее;

- резерв на замещение (расходы капитального характера).

*Уровень вакансии*

[28] *Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типичные расходы собственика и арендатора. – под общ. Ред. Л. А. Лейфера, 2022 г. – стр. 110.*

Ниже приведены данные ведущих консалтинговых агентств об уровне вакансии в качественных складах:

**Таблица 31. Анализ уровня вакантных площадей складских помещений**

| № п/п | Источник | Уровень вакантных помещений (среднее значение), % | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|
| 1 | NF Group. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ. Итоги 2024 г. | 2,00% | https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/824/NF%20Group_Рынок%20складской%20недвижимости_регионы%20Росии_итоги%202024.pdf |
| 2 | Nikoliers. Складская недвижимость. I квартал 2025 г. | 1,90% | https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/ |
| 3 | IBC Real Estate. Складская недвижимость. 1 квартал 2025 года | 2,50% | https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/ |
| **Среднее значение:** | | **2,13%** | |

*Ставки капитализации и сроки экспозиции*

**Таблица 32. Расчет коэффициента капитализации**

| Наименование | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение коэффициента капитализации, % | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Специализированные высококлассные складские объекты | 8,60% | 14,90% | 11,80% | Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г. |
| NF Group. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. 1 квартал 2025 г. | 11,00% | 13,00% | 12,00% | https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/845/NF%20Group_Рынок%20инвестиций.%20Россия_1%20кв.%202025_rus.pdf |
| Складские помещения и здания (для складов класса А в городах-миллионниках) на 01.04.2025 г. | 11,00% | - | - | https://www.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 |
| Nikoliers. Рынок инвестиций. 1 квартал 2025 г. | 11,00% | 12,50% | 11,75% | https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/ |
| Marcetbeat/ Рынки капитала 1 квартал 2025 года | 10,50% | 12,00% | 11,25% | https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/2025/-marketbeat-full-q1-2025/ |
| **Среднее значение** | **10,42%** | **13,10%** | **11,70%** | |

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

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

**Рис. 30. Рыночный срок экспозиции коммерческой недвижимости**

Для Объекта оценки, учитывая сроки нахождения в листингах сопоставимых объектов, наиболее вероятным рыночным сроком экспозиции будет близкий к максимальному срок экспозиции – 16 мес. ввиду значи-

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

тельного масштаба Объекта оценки и текущей экономической ситуации, влияющей на снижение спроса на все сегменты недвижимости.

### 3.4.3. Основные выводы

Цены предложений на складские комплексы находятся в диапазоне **50 000 – 86 400 руб./кв. м** с учетом НДС и без учета скидки на торг. Медианное значение – **61 000 руб./кв. м.**

Текущие ставки аренды за складские объекты сопоставимые с оцениваемым, составляют **500 – 600 руб./кв. м в месяц** с учетом НДС, без учета торга. Среднее значение диапазона **– 575 руб./кв. м в месяц**, медианное значение – **600 руб./кв. м в месяц**.

Скидки на торг при продаже высококлассной складской недвижимости находятся в диапазоне 6,1% - 13,7%, среднее значение 9,9% (при продаже), и 4,7% - 12,0%, среднее значение 8,4% (при аренде).

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

Среднее значение уровня вакантных помещений по высококлассным складам составляет 2,13%

Ставка капитализации по высококлассным складам варьируется от 10,42% до 13,1%.

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

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

# Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

## 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

***Юридическая правомочность***

Категория оцениваемого земельного участка - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования - склады пищевых продуктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Шуваевского сельсовета Емельяновского района Красноярского края (утверждены Решением Шуваевского сельского Совета депутатов Емельяновского района Красноярского края № 44-222р от 20.06.2015 г.), оцениваемый земельный участок расположен в зоне П.1.

С точки зрения юридической правомочности земельный участок возможно использовать для размещения производственно-складских объектов.

***Физическая осуществимость***

Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на реализацию юридически правомочных вариантов его использования: участок обеспечен всеми инженерными коммуникациями, имеет ровный рельеф. Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать юридически правомочный вариант использования земельного участка, входящего в состав Объекта оценки. Для выполнения

более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

При анализе критериев ***финансовой оправданности и максимальной эффективности***, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка, являющийся основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования. Земельный участок расположен в районе, примыкающем к федеральной трассе, вблизи г. Красноярск, в зоне расположения производственно-складских объектов. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения производственно-складских объектов.

Преобладающим типом застройки квартала размещения рассматриваемого земельного участка является застройка производственными и складскими объектами.

По мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов производственного и складского назначения.

## 4.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

***Юридическая правомочность***

Разрешенное использование земельного участка – склады пищевых продуктов. На участке расположен высококлассный складской комплекс, что не противоречит разрешенному использованию земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Шуваевского сельсовета Емельяновского района Красноярского края. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

***Физическая осуществимость***

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

***Финансовая оправданность***

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

*Изменение назначения* нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования здания по назначению. *Проведение реконструкции или ремонта не требуется*, часть здания находятся в хорошем техническом состоянии.

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* в качестве складского комплекса и объектов инженерной инфраструктуры.

***Максимальная эффективность***

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

**Выводы:**

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

# Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

## 5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

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

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

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

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

зования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:

  -процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствую-

щего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

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

*Методы оценки*

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

***Анализ рынка складской недвижимости г. Красноярск свидетельствует о недостаточном количестве сопоставимых с объектом оценки аналогов (современных складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м). В связи с этим, сравнительный подход применялся только в качестве поверочного, для проверки результатов расчёта в рамках доходного подхода.***

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

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;

2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

c. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

***К оценке применен доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков), т. к. он позволяет учесть текущий долгосрочный договор аренды и динамику основных показателей в сегменте недвижимости Объекта оценки, связанные с изменением макроэкономической и геополитической ситуации.***

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объектов. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

***Согласно Заданию на оценку, расчет стоимости земельного участка производится с учетом выполненных улучшений земельного участка (полный перечень улучшений, произведенных на земельном участке, приведен в Приложении № 1 к Заданию на оценку). В связи с тем, что стоимость улучшений, произведенных на оцениваемых земельных участках, не представляется возможным определить сравнительным подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом.***

Также в рамках затратного подхода определяется стоимость вспомогательных зданий и сооружений, необходимых для функционирования оцениваемого складского комплекса, а именно:

1. Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585.

2. Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584.

3. Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589.

4. Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697.

***Затратный подход использовался при расчете стоимости произведенных на оцениваемых участках работ (улучшений). 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.***

## 5.2. Сравнительный подход

### 5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

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

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

- складской комплекс, класс А. В связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А в г. Красноярске и ближайших пригородах, в выборку были включены предложения по продаже современных складских комплексов и универсальных производственно-складских объектов в соседних областных центрах.
- предпочтительно – новое строительство.
- масштаб – в связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м, область поиска была расширена – использовались комплексы площадью более 2 000 кв. м.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/.

**Таблица 33. Описание объектов сравнения**

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б | Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7 | Свердловская обл., Екатеринбург, Самолётная ул., 55литО | Свердловская обл., Сысертский г.о., пос. Большой Исток, Трудовая ул., 1 | Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к9/2 | Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Марусино, ул. Строителей, 1Ак2 |
| Назначение | Высококлассный складской объект (А) | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Универсальный производственно-складской объект | Высококлассный складской объект |
| Тип недвижимости | комплекс зданий | ОСЗ | комплекс зданий | ОСЗ | встроенное помещение | комплекс зданий |
| Передаваемые имущественные права | собственность на здания и право общей долевой собственности на земельный участок | собственность на здание и зу | собственность на здание и зу | собственность на здание и зу | собственность на здания и долгосрочная аренда на зу | собственность на здания и зу |
| Материал стен | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич-панели, кирпич | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич панели, профлист, |
| Наличие оборудования | стеллажи | нет | нет | нет | нет | нет |
| Техническое состояние зданий в целом | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Наличие ж/д ввода | есть | нет | нет | нет | нет | нет |
| Высота потолка | 13 | 7 | до 9,4 | 12 | 6 | 7,5 |
| Наличие холодильных камер | есть | нет | нет | нет | нет | нет |
| **Площадь складских помещений, оборудованных холодильником, кв.м.** | 13 614,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Доля складских помещений, оборудованных холодильником, %** | 38,37% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доступ к объекту | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) | доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории) |
| Точная ссылка | - | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_4592495277 | https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_4978405227 | https://www.avito.ru/bolshoy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_2263356111 | https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_11244_m_2263079342 | https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_na_pervoy_linii_8100_m_3877240367 |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 35 481,8 | 2 900,0 | 7 321,2 | 8 000,0 | 11 244,0 | 8 100,0 |
| Наличие отопления | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Площадь отапливаемых помещений, кв.м. | 20 404,8 | 2 900,0 | 7 321,2 | 8 000,0 | 10 151,9 | 6 903,0 |
| Площадь административных помещений, кв.м | 1 462,9 | 0,0 | 1 006,6 | 0,0 | 1 092,1 | 320 |
| Доля административных помещений, % | 4,12% | 0,00% | 13,75% | 0,00% | 9,71% | 3,95% |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь земельного участка, кв. м | 104 483 | 5 700,0 | 18 096,0 | 16 000,0 | н/д | н/д |
| Степень обеспеченности земельным участком | 2,94 | 1,97 | 2,47 | 2,00 | - | - |
| **Цена предложения, руб. с НДС** | **х** | **145 000 000** | **522 000 000** | **691 200 000** | **685 884 000** | **450 000 000** |
| Возможность торга | - | есть | есть | есть | есть | есть |
| **Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС** | ? | **50 000** | **71 300** | **86 400** | **61 000** | **55 556** |

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

### 5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[30] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

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

### 5.2.3. Внесение корректировок

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

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

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

---

[30] *Пункт 22(е) ФСО № 7*

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

***Внесение корректировок по I группе элементов сравнения***

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.*

Оцениваемый объект и аналоги № 1, 2, 3, 5 представляют собой здания и земельные участки в собственности, корректировка не требуется. Земельный участок в составе аналога № 4 оформлен на праве долгосрочной аренды, требуется введение корректировки.

Земельный участок в составе аналога № 4 передается на праве долгосрочной аренды. Отношение удельной цены промышленного земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене такого же участка в собственности составляет в среднем 0,85[31]. Т. е. земельный участок в собственности дороже земельного участка в долгосрочной аренде на 17,6% = 1/0,85-1.

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,83 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,72 | 0,77 |

**Рис. 31. Корректирующие коэффициенты в зависимости от передаваемых имущественных прав**

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составляет 12%[32]. Тогда поправка на передаваемые права для объекта сравнения № 4 составит 2,12% = 17,6% × 0,12.

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,11 | 0,24 | **0,15** |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью | 0,16 | 0,28 | **0,20** |
| 3 | **Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,06 | 0,20 | **0,12** |

**Рис. 32. Доля ЗУ в стоимости ЕОН**

Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

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

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, род-

[31] *Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 10*

[32] *https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3801-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

ственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

*Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. Объект оценки оборудован системами стеллажей, аналоги №1-5 предлагаются к продаже без объектов движимого имущества. Корректировка не требуется.

Корректировка выполнена на основании данных информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г.[33]

| № | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием | 1,02 | 1,25 | **1,12** |
| 2 | **Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 1,07 | 1,14 | **1,10** |

**Рис. 33. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия движимого имущества**

Учитывая наличие стеллажей без мебели и техники, к расчету принято минимальное значение диапазона – 1,07.

Поправка на наличие движимого имущества для объектов сравнения №1-5 составит 7% = 1,07/1.

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

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

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

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

| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 10,8% | 6,3% | 15,2% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 9,9% | 6,1% | 13,7% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 11,7% | 6,9% | 16,4% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 15,0% | 9,5% | 20,4% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 10,1% | 5,9% | 14,3% |

**Рис. 34. Скидки на торг при продаже производственно – складской недвижимости**

В расчёте использовалось среднее значение скидки на торг для высококлассных складских объектов в городах с численностью населения более 1 млн. чел. – в размере 9,9%.

[33] *https://www.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*

**Таблица 34. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./кв. м | | 50 000 | 71 300 | 86 400 | 61 000 | 55 556 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | стеллажи | нет | нет | нет | нет | нет |
| Коэффициент поправки | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | - | 7,0% | 7,0% | 7,0% | 7,0% | 7,0% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | - | 53 500 | 76 291 | 92 448 | 65 270 | 59 445 |
| Передаваемые имущественные права | собственность на здания и право общей долевой собственности на земельный участок | собственность на здание и зу | собственность на здание и зу | собственность на здание и зу | собственность на здания и долгосрочная аренда на зу | собственность на здания и зу |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,00 |
| *Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости* | *0,12* | *0,12* | *0,12* | *0,12* | *0,12* | *0,12* |
| Корректировка с учетом среднерын. доли стоимости земли в стоимости ЕОН, % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 2,12% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | - | 53 500 | 76 291 | 92 448 | 66 654 | 59 445 |
| Условия финансирования | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | - | 53 500 | 76 291 | 92 448 | 66 654 | 59 445 |
| Условия продажи | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные | типичные рыночные |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | - | 53 500 | 76 291 | 92 448 | 66 654 | 59 445 |
| Дата предложения / сделки | май.25 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| - корректировка на изменение цен во времени, % | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| - корректировка на отличие цены предложения от цены сделки, % | - | -9,9% | -9,9% | -9,9% | -9,9% | -9,9% |
| **Скорр. по последовательным эл-там цена, руб./кв. м** | **-** | **48 204** | **68 738** | **83 296** | **60 055** | **53 560** |

***Корректировки по II группе элементов сравнения***

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

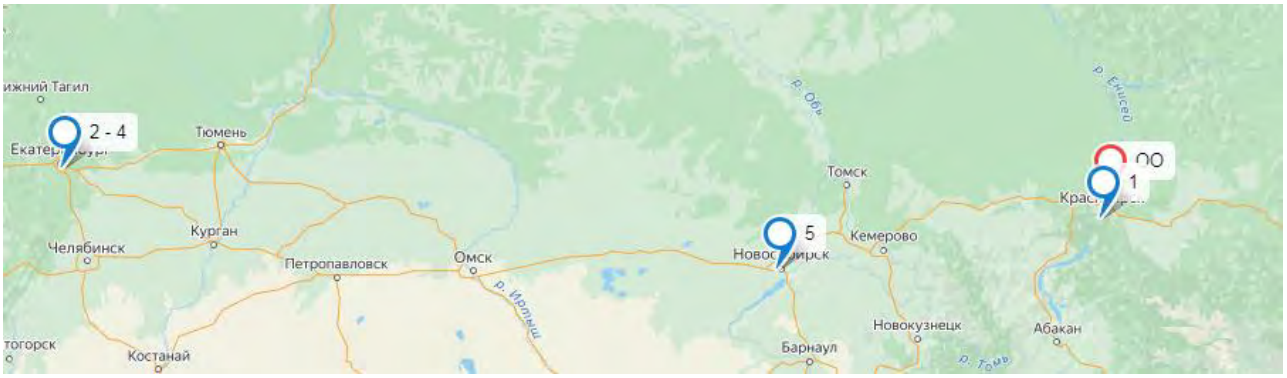



**Рис. 35. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-5)**

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в промышленных зонах городов-миллионниоков (окраинные районы) и прилегающей к городам территории.

Величина корректировки была определена на основании данных открытых источников:

| 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 ОРЕХ

**Рис. 36. Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России[34]**

[34] *NF Group. Рынок складской недвижимости регионов России. Итоги 2024 г. // https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/824/NF%20Group_Рынок%20складской%20недвижимости_регионы%20Росии_итоги%202024.pdf*

**Таблица 35. Расчет корректировки на местоположение**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б | Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7 | Свердловская обл., Екатеринбург, Самолётная ул., 55литО | Свердловская обл., Сысертский г.о., пос. Большой Исток, Трудовая ул., 1 | Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к9/2 | Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Марусино, ул. Строителей, 1Ак2 |
| Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А в IV кв. 2024, руб./м2/год | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

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

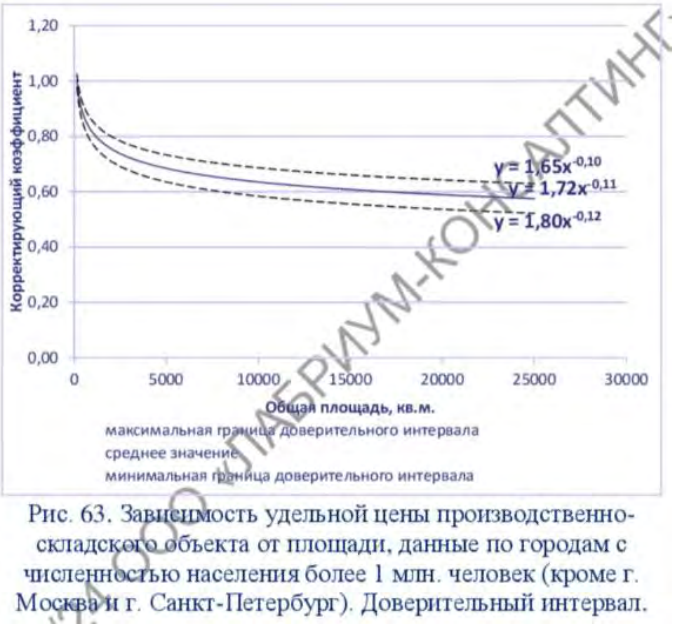



**Рис. 37. Зависимость цены производственно-складских объектов от их общей площади[35]**

Для расчета принято среднее значение зависимости.

**Таблица 36. Расчет корректировки на площадь**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая площадь, кв. м | 35 481,8 | 2 900,0 | 7 321,2 | 8 000,0 | 11 244,0 | 8 100,0 |
| Коэффициент | 0,543 | 0,716 | 0,646 | 0,640 | 0,616 | 0,639 |
| Корректировка, % | х | -24,16% | -15,94% | -15,16% | -11,85% | -15,02% |

*Корректировка на техническое состояние.* Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений.

[35] *Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, рис. 63*

Техническое состояние Объекта оценки определялось в ходе визуального осмотра, аналогов – по фотографиям в объявлении и в соответствии с информацией, выявленной в ходе устного интервьюирования продавцов.

Техническое состояние Объекта оценки – хорошее, аналогов № 1-5 – также хорошее, корректировка не требуется.

*Корректировка на материал стен.* Основные складские здания объекта оценки и аналогов выполнены из сэндвич-панелей, корректировка не требуется.

*Корректировка на тип объекта.* Объект оценки и объекты-аналоги №1-3, 5 представляют собой отдельно стоящие здания с земельными участками, аналог № 4 представляет собой встроенное помещение, требуется корректировка.

Таблица 184. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,85 | 0,79 | 0,90 |

**Рис. 38. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта[36]**

Для расчета приняты средние значения.

**Таблица 37. Расчет корректировки на тип объекта**

| Характеристика | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип недвижимости | комплекс зданий | ОСЗ | комплекс зданий | ОСЗ | встроенное помещение | комплекс зданий |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,00 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 17,65% | 0,00% |

*Корректировка на наличие холодильных камер в составе складских помещений*

Наличие холодильных камер в составе производственно-складского объекта повышает его стоимость.

В составе объекта оценки в отличии от объектов-аналогов есть помещения, оборудованные холодильными камерами, корректировка требуется.

Таблица 295. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена/арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами | 0,85 | 0,78 | 0,92 |

**Рис. 39. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия холодильных камер[37]**

[36] *Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 184*

Для расчета принято среднее значение диапазона.

Коэффициент для объекта оценки составит 0,91 = (0,85*18 858,9 кв.м. + 1*13 614,1 кв.м.)/32 473 кв.м., где 18 858,9 кв.м. – площадь помещений, необорудованных холодильными камерами, 13 614,1 кв.м. - площадь помещений, оборудованных холодильными камерами, 32 473 кв.м. – общая площадь складских помещений.

**Таблица 38. Расчет корректировки на наличие холодильных камер**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь складских помещений, кв. м | 34 018,9 | 2 900,0 | 6 314,6 | 8 000,0 | 10 151,9 | 7 780,0 |
| Площадь складских помещений, оборудованных холодильником, кв.м. | 13614,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Коэффициент | 0,91 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Корректировка, % | х | 7,06% | 7,06% | 7,06% | 7,06% | 7,06% |

*Корректировка на площадь земельного участка.* В связи с наличием свободной площади для маневрирования и парковки транспорта у объекта оценки и аналогов, корректировка по данному параметру не выполнялась.

*Корректировка на функциональное назначение объекта.* Поправка на функциональное назначение объекта выполнялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 420:

Таблица 420. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта | 1,33 | 1,15 | 1,50 |

**Рис. 40. Корректирующие коэффициенты в зависимости от функционального назначения объекта производственно – складской недвижимости**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

**Таблица 39. Расчет корректировки на функциональное назначение**

| Характеристика | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Назначение | Высококлассный складской объект (А) | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Универсальный производственно-складской объект | Высококлассный складской объект |
| Коэффициент | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 1,00 | 1,33 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 33,00% | 0,00% |

*Корректировка на наличие железнодорожной ветки*

Наличие железнодорожной ветки на территории производственно-складского объекта повышает его стоимость.

В составе объекта оценки в отличии от аналогов есть железнодорожная ветка, корректировка требуется.

[37] *Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 295*

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой | 0,89 | 0,82 | 0,96 |

**Рис. 41. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ж/д ветки[38]**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

**Таблица 40. Расчет корректировки на наличие железнодорожной ветки**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие ж/д ввода | есть | нет | нет | нет | нет | нет |
| Коэффициент | 1,00 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 |
| Корректировка, % | | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% |

*Корректировка на наличие административныхплощадей*

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

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,43 | 1,36 | 1,49 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,21 | 1,16 | 1,25 |

**Рис. 42. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия административных площадей [39]**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

Коэффициент для объекта оценки составит 1,02 = (1,43* (1 462,9 кв. м /35 481,8 кв. м)) + (1 - (1 462,9 кв. м /35 481,8 кв. м)) * 1.

**Таблица 41. Расчет корректировки на наличие административных площадей**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Доля административных помещений, % | 0,0412 | 0 | 0,1375 | 0 | 0,0971 | 0,0395 |
| Коэффициент | 1,02 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 1,04 | 1,02 |
| Корректировка, % | | 2,00% | -3,77% | 2,00% | -1,92% | 0,00% |

[38] *Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 93*

[39] *Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 449*

*Корректировка на наличие отопления*

Поправка на наличие отопления выполнялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 420:

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,82 | 0,75 | 0,89 |

**Рис. 43. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия отопления**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

Коэффициент для объекта оценки составит 0,92 = (0,82 * (35 481,8 кв. м - 20 404,8 кв. м) + 1 * 20 404,8 кв. м) / 35 481,8.

**Таблица 42. Расчет корректировки на наличие отопления**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь отапливаемых помещений, кв.м. | 20 404,8 | 2900 | 7321,2 | 8000 | 10151,9 | 6903 |
| Коэффициент | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 0,97 |
| Корректировка, % | | -8,00% | -8,00% | -8,00% | -6,12% | -5,15% |

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

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

## 5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

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

$$C_0 = \sum \left( Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

- $Ц_{пр.i}$ – откорректированная цена аналога,
- $N_i$ – весовой коэффициент аналога.

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

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

$N_i$ – весовой коэффициент n-го аналога;

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

A – сумма разниц ($1-a_n$).

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

**Таблица 43. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м | х | 48 204 | 68 738 | 83 296 | 60 055 | 53 560 |
| **Корректировка на местоположение** | | | | | | |
| Местоположение | Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б | Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7 | Свердловская обл., Екатеринбург, Самолётная ул., 55литО | Свердловская обл., Сысертский г.о., пос. Большой Исток, Трудовая ул., 1 | Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к9/2 | Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Марусино, ул. Строителей, 1Ак2 |
| Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А в IV кв. 2024, руб./м2/год | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Корректировка на площадь зданий** | | | | | | |
| Общая площадь, кв. м | 35 481,8 | 2 900,0 | 7 321,2 | 8 000,0 | 11 244,0 | 8 100,0 |
| Коэффициент | 0,543 | 0,716 | 0,646 | 0,640 | 0,616 | 0,639 |
| Корректировка, % | х | -24,16% | -15,94% | -15,16% | -11,85% | -15,02% |
| **Корректировка на тип объекта** | | | | | | |
| Тип недвижимости | комплекс зданий | ОСЗ | комплекс зданий | ОСЗ | встроенное помещение | комплекс зданий |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,00 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 17,65% | 0,00% |
| **Корректировка на наличие отопления** | | | | | | |
| Площадь отапливаемых помещений, кв.м. | 20 404,8 | 2900 | 7321,2 | 8000 | 10151,9 | 6903 |
| Коэффициент | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 0,97 |
| Корректировка, % | | -8,00% | -8,00% | -8,00% | -6,12% | -5,15% |
| **Корректировка на наличие ж/д ветки** | | | | | | |
| Наличие ж/д ввода | есть | нет | нет | нет | нет | нет |
| Коэффициент | 1,00 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 |
| Корректировка, % | | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% |
| **Корректировка на назначение** | | | | | | |
| Назначение | Высококлассный складской объект (А) | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Высококлассный складской объект | Универсальный производственно-складской объект | Высококлассный складской объект |
| Коэффициент | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 1,00 | 1,33 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 33,00% | 0,00% |
| **Корректировка на наличие административных площадей** | | | | | | |
| Доля административных помещений, % | 0,0412 | 0 | 0,1375 | 0 | 0,0971 | 0,0395 |
| Коэффициент | 1,02 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 1,04 | 1,02 |
| Корректировка, % | | 2,00% | -3,77% | 2,00% | -1,92% | 0,00% |
| **Корректировка на наличие холодильных камер** | | | | | | |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь складских помещений, кв. м | 34 018,9 | 2 900,0 | 6 314,6 | 8 000,0 | 10 151,9 | 7 780,0 |
| Площадь складских помещений, оборудованных холодильником, кв.м. | 13 614,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Коэффициент | 0,91 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Корректировка, % | х | 7,06% | 7,06% | 7,06% | 7,06% | 7,06% |
| *Коэффициент корректировки валовый* | *х* | *0,86* | *0,90* | *0,96* | *1,53* | *0,97* |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | х | 41 455 | 61 864 | 79 964 | 91 884 | 51 953 |
| Абсолютная валовая коррекция | | 60,58% | 54,13% | 51,58% | 99,08% | 46,59% |
| Примечание | | В согласовании не участвует, скор.стоимость находится на нижней границе рынка и существенно отличается от его среднего значения | | | В согласовании не участвует, скор.стоимость находится на верхней границе рынка и существенно отличается от его среднего значения | |
| 1-ABS(суммарная корректировка) | х | | 0,46 | 0,48 | | 0,53 |
| Весовой коэффициент | 100% | | 31,3% | 32,7% | | 36,1% |
| Уд. стоимость оцениваемого объекта / Вклад аналога, руб./кв. м | 64 266 | | 19 363 | 26 148 | | 18 755 |
| Площадь, кв. м | 35 482 | | | | | |
| Рыночная стоимость ЕОН, руб. с НДС | 2 280 286 212 | | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)[40] | 46 494 935 | | | | | |
| Рыночная стоимость улучшений в составе ЕОН, руб. с НДС | 2 233 791 277 | | | | | |
| Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (без учета НДС), руб. | 1 907 988 000 | | | | | |

*Коэффициент вариации – 22% (меньше предельно допустимого значения 33%, что свидетельствует об однородности совокупности).*

[40] *Рыночная стоимость земельного участка в составе Объекта оценки определена в Разделе 5.3.1. Отчета*

## 5.3. Затратный подход

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

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

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

### 5.3.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

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

**Таблица 44. Обоснование выбора метода расчета стоимости земельного участка**

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

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

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

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

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

***Выявление сопоставимых объектов***

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

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

- категория земель и вид разрешенного использования (выбираются земельные участки земель промышленности и населенных пунктов с разрешенным использованием под производственно-складскую деятельность);
- местоположение объекта (выбираются аналоги, расположенные в Емельяновском районе Красноярского края).
- площадь (выбираются объекты наиболее сопоставимые с оцениваемыми земельными участками из представленных на рынке, а именно свыше 1 га);
- выбираются земельные участки без строений и сооружений, либо со строениями под снос;
- рассматриваются предложения, актуальные на дату оценки.

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

**Таблица 45. Описание объектов сравнения**

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемый участок | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б | Россия, Красноярский край, Емельяновский район, МО Солонцовский сельсовет | Россия, Красноярский край, Емельяновский район, р.п. Емельяново, ул. Советская, участок №171 | Россия, Красноярский край, Емельяновский район | Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский район |
| Район расположения | Емельяновский | Емельяновский | Емельяновский | Емельяновский | Емельяновский |
| Объект | условно свободный земельный участок | свободный земельный участок | свободный земельный участок | свободный земельный участок | свободный земельный участок |
| Кад. № | 24:11:0260104:572 | 24:11:0290201:906 | 24:11:0010106:51 | 24:11:0330201:88 | 24:11:0210304:1908 |
| Общая площадь, кв. м (площадь объектов-аналогов уточнена по данным Публичной кадастровой карты) | **104 483** | **70 117** | **17 000** | **108 150** | **211 747** |
| Категория | Земли промышленности | Земли промышленности | Земли населенных пунктов | Земли промышленности | Земли населенных пунктов |
| ВРИ (по документу) | склады пищевых продуктов | склады | Строительная промышленность | под размещение логистического комплекса (комплекс, оказывающий услуги по материально-техническому обеспечению) | Коммунальное обслуживание |
| НЭИ (позиционирование) | складское | складское | производственно-складское | складское | производственно-складское |
| Передаваемые права | общая долевая собственность | собственность | аренда | собственность | собственность |
| Коммуникации | по границе | по границе | по границе | по границе | по границе |
| Наличие покрытия | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Расположение относительно крупных автомагистралей | Первая линия Енисейского тракта | На удалении | На удалении | На удалении | Вблизи автодороги Р-255 |
| Наличие ограждения | условно-свободный | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Ж/д ввод на участок | условно отсутствует | нет | нет | С западной стороны участка проходит железнодорожная ветка; собственник субъект РФ. | нет |
| Наличие улучшений под снос | условно свободный | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Точная ссылка | - | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_3650609537 | https://www.avito.ru/emelyanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_4473573043 | https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/281888419/ | https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/315543018/ |
| **Цена предложения, руб.** | **?** | **35 000 000** | **5 000 000** | **39 000 000** | **127 048 200** |
| **Цена предложения, руб./кв. м** | **?** | **499** | **294** | **361** | **600** |

***Проверка достоверности информации о сделках***

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

***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

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

***Внесение корректировок по I группе элементов сравнения***

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

*Передаваемые имущественные права.* Оцениваемый участок, как и аналоги № 1, 3, 4 предлагаются на продажу в статусе права собственности. Аналог № 2 передается на праве долгосрочной аренды, требуется корректировка.

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,83 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,72 | 0,77 |

**Рис. 44. Корректирующие коэффициенты в зависимости от передаваемых имущественнх прав[41]**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

**Таблица 46. Расчет корректировки на передаваемые имущественные права**

| Элемент сравнения | Оцениваемый участок | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Переданные права | общая долевая собственность | собственность | аренда | собственность | собственность |
| Поправка | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | 0% | 0% | 18% | 0% | 0% |

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

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

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, род-

[41] *Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 10*

ственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

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

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку в городах-миллионниках находятся в диапазоне 6,9% - 16,4%, в среднем составляют 11,6%. В расчётах использовалось среднее значение в размере 11,6%.

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | - | - | |
| 2 | Санкт-Петербург | 10,8% | 6,8% | 14,9% |
| 3 | города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,6% | 6,9% | 16,4% |

**Рис. 45. Скидки на торг для индустриальных участков[42]**

**Таблица 47. Корректировка цен сравниваемых объектов по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения | Оцениваемый участок | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./кв. м | | 499 | 294 | 361 | 600 |
| Переданные права | общая долевая собственность | собственность | аренда | собственность | собственность |
| Поправка | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | 0% | 0% | 18% | 0% | 0% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 499 | 347 | 361 | 600 |
| Дата продажи | май.25 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка, % | х | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 499 | 347 | 361 | 600 |
| Дополнительные корректировки (особые условия финансирования, условия сделки) | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, % | х | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 499 | 347 | 361 | 600 |
| Корректировка на расходы, сделанные сразу после покупки | условно свободный | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | х | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 499 | 347 | 361 | 600 |
| Совершенная сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Скидка на торг, % | х | -11,6% | -11,6% | -11,6% | -11,6% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 441 | 307 | 319 | 530 |
| Последовательные корректировки, суммарно | х | -11,6% | 4,3% | -11,6% | -11,6% |
| **Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м** | **х** | **441** | **307** | **319** | **530** |

[42] *Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 270*

***Корректировки по II группе элементов сравнения***

*Корректировка на местоположение.* Фактор местоположения рассмотрен с точки зрения расположения объектов согласно градостроительному зонированию, относительно границ г. Красноярск и близости к транспортным магистралям.

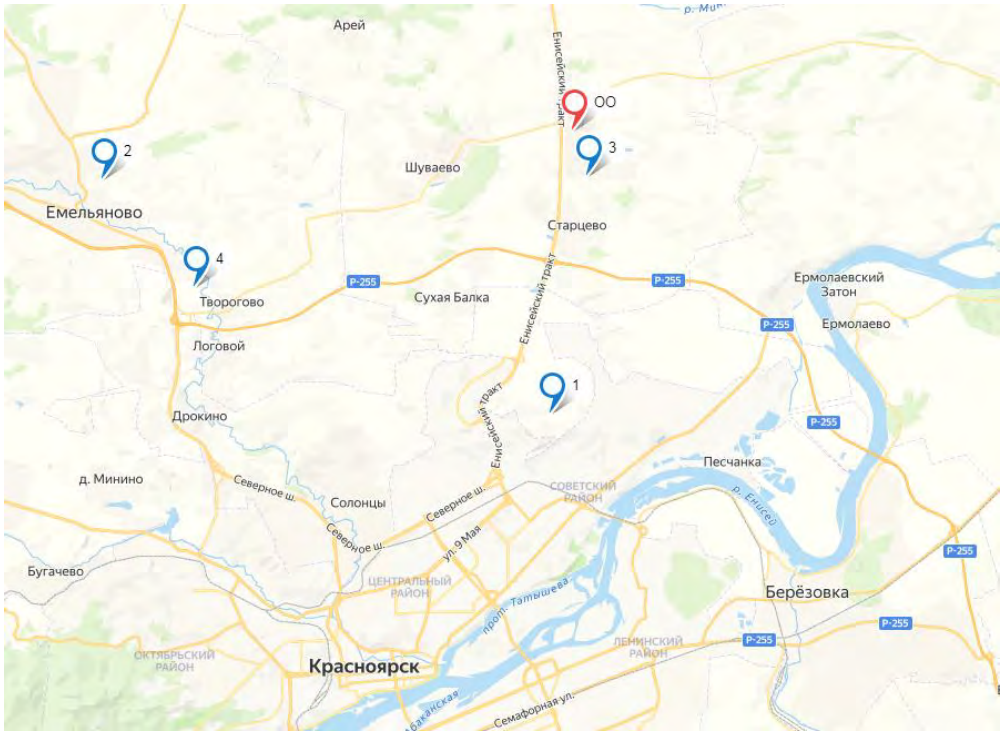



**Рис. 46. Расположение оцениваемого объекта и аналогов № 1-4**

Объект оценки и подобранные аналоги №1-4 расположены на окраинах города Красноярска, в промышленных зонах, в Емельяновском районе. Таким образом, по данным параметрам местоположения объекты сопоставимы, введение корректировки не требуется.

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

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

**Рис. 47. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно крупных автодорог[43]**

Оцениваемый объект расположен на первой линии Енисейского тракта, коэффициент расположения относительно крупных автодорог равен 1,00. Такое же значение коэффициента присваевается аналогу № 4, расположенному на первой линии трассы Р-255.

---

[43] *По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.04.2025 г. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

Аналоги №1-3 находятся на удалении от крупных трасс.

**Таблица 48. Расчет корректировки на расположение относительно крупных автодорог**

| Элемент сравнения | Оцениваемый участок | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Расположение относительно крупных автомагистралей | Первая линия Енисейского тракта | На удалении | На удалении | На удалении | Вблизи автодороги Р-255 |
| Коэффициент | 1,00 | 0,91 | 0,91 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка, % | х | 9,89% | 9,89% | 9,89% | 0,00% |

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

Таблица 65. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

| Площадь, га | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,25 | 1,49 | 1,76 | 1,92 |
| | 1-2,5 | 0,80 | 1,00 | 1,20 | 1,41 | 1,54 |
| | 2,5-5 | 0,67 | 0,84 | 1,00 | 1,18 | 1,29 |
| | 5-10 | 0,57 | 0,71 | 0,85 | 1,00 | 1,09 |
| | >10 | 0,52 | 0,65 | 0,78 | 0,92 | 1,00 |

**Рис. 48. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади[44]**

**Таблица 49. Расчет корректировки на площадь**

| Элемент сравнения | Оцениваемый участок | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв. м | 104 483 | 70 117 | 17 000 | 108 150 | 211 747 |
| Площадь, га | 10,448 | 7,012 | 1,700 | 10,815 | 21,175 |
| Корректировка, % | х | -8,00% | -35,00% | 0,00% | 0,00% |

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

В составе объекта оценки железнодорожный путь является самостоятельным объектом оценки, поэтому наличие железнодорожного пути в составе объекта оценки не учитывается как фактор, повышающий стоимость земельного участка.

Аналог № 3 представляет собой земельный участок, вблизи которого проходит железнодорожный путь. Однако железнодорожный путь принадлежит субъекту Российской Федерации, возможность использования его собственником земельного участка не подтверждена, поэтому корректировка на наличие железнодорожных путей для аналога № 3 не вводится.

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

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

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

[44] *Справочник оценщика недвижимости – 2024, под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, табл. 65*

**Таблица 50. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости земельного участка**

| Элемент сравнения | Оцениваемый участок | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./кв. м | х | 441 | 307 | 319 | 530 |
| **Корректировка на площадь** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 104 483 | 70 117 | 17 000 | 108 150 | 211 747 |
| Площадь, га | 10,448 | 7,012 | 1,700 | 10,815 | 21,175 |
| Корректировка, % | х | -8,00% | -35,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Корректировка на расположение относительно крупных автомагистралей** | | | | | |
| Расположение относительно крупных автомагистралей | Первая линия Енисейского тракта | На удалении | На удалении | На удалении | Вблизи автодороги Р-255 |
| Коэффициент | 1,00 | 0,91 | 0,91 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка, % | х | 9,89% | 9,89% | 9,89% | 0,00% |
| *Коэффициент корректировки валовый* | *х* | *1,01* | *0,71* | *1,10* | *1,00* |
| **Скорректированная цена, руб./кв. м** | **х** | **445** | **218** В согласовании не участвует, скор.стоимость находится на нижней границе рынка и существенно отличается от его среднего значения | **351** | **530** |
| Абсолютная валовая коррекция | | 17,89% | | 9,89% | 0,00% |
| 1-ABS(суммарная корректировка) | х | 0,82 | | 0,90 | 1,00 |
| Весовой коэффициент | 100% | 30,1% | | 33,1% | 36,8% |
| Уд. стоимость оцениваемого объекта / Вклад аналога, руб./кв. м | 445 | 134 | | 116 | 195 |
| Площадь, кв. м | 104 483 | | | | |
| **Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)** | **46 494 935** | | | | |

*Размах вариации составляет 20% (меньше предельно допустимого значения 33%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности).*

## 5.3.2. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572

В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений. Полный перечень работ (улучшений) согласно к Заданию на оценку № 31 от 07 апреля 2025 года к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7», произведенных на земельном участке, приведен ниже:

**Таблица 51. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572 площадью 104 483 +/- 565,67 кв. м**

| № п/п | Обоснование | Наименование работ и затрат | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|---|
| **Раздел 1. Земляные работы** | | | | |
| 1 | ФЕР01-02-130-02 | Гидравлическое погружение и установка легких иглофильтров в грунтах: 2 группы с устройством обсыпки, длина иглофильтров до 7 м | 100 шт | 4,5 |
| 2 | ФССЦ-01.4.04.01-0007 | Фильтр для буровых скважин на воду Т-5Ф1В | шт | 450 |
| | | (Земляные работы, выполняемые по другим видам работ (подготовительным, сопутствующим, укрепительным)) | | |
| 3 | ФЕР01-02-132-01 | Монтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 4 | ФЕРм07-04-001-02 | Агрегат насосный лопастный центробежный одноступенчатый, многоступенчатый объемный, вихревой, поршневой, приводной, роторный на общей фундаментной плите или моноблочный, масса: 0,17 т | шт | 2 |
| 5 | ФЕР01-01-004-05 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,25 м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 0,25 |

| № п/п | Обоснование | Наименование работ и затрат | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|---|
| 6 | ФЕРм08-02-142-01 | Устройство постели при одном кабеле в траншее | 100 м | 2,5 |
| 7 | ФЕРм08-02-141-04 | Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 6 кг | 100 м | 2,5 |
| 8 | прайс | Кабель силовой АПвБШв-1 4х185 | м | 255 |
| 9 | ФЕРм08-02-143-05 | Покрытие кабеля, проложенного в траншее: лентой сигнальной | 100 м | 2,5 |
| 10 | ФЕР23-01-030-01 | Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм | 100 м | 2 |
| 11 | ФЕР01-02-132-02 | Демонтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 12 | ФЕР01-02-131-01 | Извлечение легких иглофильтров длиной: до 4 м | шт | 450 |
| 13 | ФЕР01-01-013-32 | Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 2 | 1000 м3 | 197 |
| 14 | ФССЦпг-03-21-01-015 | Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 15 км | 1 т груза | 334900 |
| 15 | ФЕР01-02-010-01 | Устройство грунтовых подушек на просадочных грунтах методом послойной укатки | 1000 м3 | 197 |
| 16 | ФЕР01-01-033-02 | Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2 | 1000 м3 | 197 |
| 17 | ФССЦ-02.3.01.05-0038 | Песок из отсевов дробления II класс, М 400, средний, круглые сита | м3 | 197000 |
| **Раздел 2. Благоустройство** | | | | |
| 18 | ФЕР01-01-003-14 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 36,77916 |
| 19 | ФЕР01-02-002-03 | Уплотнение грунта прицепными кулачковыми катками 8 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 20 см | 1000 м3 | 10,8174 |
| 20 | ФЕР01-02-002-06 | На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-002-03 | 1000 м3 | 21,6348 |
| 21 | ФЕР27-04-001-01 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка | 100 м3 | 162,261 |
| 22 | ФССЦ-02.3.01.02-1012 | Песок природный II класс, средний, круглые сита | м3 | 17848,71 |
| 23 | ФЕР27-04-001-04 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня | 100 м3 | 135,2175 |
| 24 | ФССЦ-02.2.05.04-1807 | Щебень М 400, фракция 40-80(70) мм, группа 2 | м3 | 13521,75 |
| 25 | ФЕР27-06-039-01 | Одновременное устройство двухслойного асфальтобетонного покрытия асфальтоукладочным комплексом с толщиной верхнего слоя из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см и нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 54,087 |
| 26 | ФЕР27-06-039-03 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: нижнего слоя покрытия нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 108,174 |
| 27 | ФЕР27-06-039-02 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: верхнего слоя покрытия из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см | 1000 м2 | 270,435 |
| 28 | ФССЦ-04.2.01.01-0042 | Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II | т | 10771,43 |
| 29 | ФССЦ-04.2.03.01-0021 | Асфальтобетон ЩМА-10 с добавкой КМА КОЛТЕК | т | 7220,08 |
| 30 | ФЕР27-02-010-02 | Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий | 100 м | 42,26 |
| 31 | ФССЦ-05.2.03.04-0002 | Камни бортовые вибропрессованные дорожные, размер 1000х300х150 мм, серые | шт | 3265 |
| 32 | ФССЦ-05.2.03.04-0006 | Камни бортовые вибропрессованные тротуарные, размер 1000х200х80 мм, серые | шт | 961 |

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

$$Сзуу = Сзу + СЗП,$$

Сзуу – стоимость земельного участка с учетом выполненных работ (улучшений);

Сзу – стоимость земельного участка 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 5.1 Отчета использование в рамках затратного подхода для расчета стоимости выполненных на земельных участках работ (улучшений) метода единичных расценок.

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета сметная стоимость работ, услуг, материалов необходимых для восстановления улучшений, выполненных на оцениваемом земельном участке, принята на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества – локального сметного расчета (сметы) № 01-03-1031-01, выполненного ООО «АЛЬФА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1192375050548).

Копия сметы приведена в Приложении 4 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. Исполнитель исходил из предположения о том, что сметная стоимость соответствует заявленному уровню.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений определена на основе локального сметного расчета, выполненного инженером сметчиком по состоянию на 2019 г. Поскольку стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений рассчитана по состоянию на 2019 г., Исполнителем была внесена корректировка на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки. Расчет коэффициента изменения цен представлен в таблице ниже.

**Таблица 52. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации (Работы строительные специализиро-ванные. Красноярский край. К предыдущему месяцу)[45]**

| янв.19 | фев.19 | мар.19 | апр.19 | май.19 | июн.19 | июл.19 | авг.19 | сен.19 | окт.19 | ноя.19 | дек.19 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,0032 | 1,0007 | 0,9821 | 1,0013 | 1,0029 | 1,0253 | 1,0131 | 1,0013 | 1,0025 | 0,9998 | 0,976 | 0,996 |
| **янв.20** | **фев.20** | **мар.20** | **апр.20** | **май.20** | **июн.20** | **июл.20** | **авг.20** | **сен.20** | **окт.20** | **ноя.20** | **дек.20** |
| 1,0003 | 0,9984 | 1,0077 | 1,0107 | 1,0006 | 0,9985 | 1,009 | 1,0008 | 1,0054 | 1,003 | 1,0008 | 1,005 |
| **янв.21** | **фев.21** | **мар.21** | **апр.21** | **май.21** | **июн.21** | **июл.21** | **авг.21** | **сен.21** | **окт.21** | **ноя.21** | **дек.21** |
| 1,0024 | 1,0029 | 1,0121 | 1,0599 | 1,0079 | 1,0075 | 1,0499 | 1,0076 | 1,0054 | 1,003 | 1,0102 | 1,0054 |
| **янв.22** | **фев.22** | **мар.22** | **апр.22** | **май.22** | **июн.22** | **июл.22** | **авг.22** | **сен.22** | **окт.22** | **ноя.22** | **дек.22** |
| 1,0017 | 1,0014 | 1,0002 | 1,0036 | 1,0028 | 1,0036 | 1,0013 | 1,0032 | 0,997 | 1,0028 | 1,0034 | 1,0019 |
| **янв.23** | **фев.23** | **мар.23** | **апр.23** | **май.23** | **июн.23** | **июл.23** | **авг.23** | **сен.23** | **окт.23** | **ноя.23** | **дек.23** |
| 0,9986 | 1,0123 | 1,0072 | 1,0074 | 1,0092 | 1,0048 | 1,0033 | 0,9964 | 1,0013 | 1,0077 | 1,0045 | 1,0049 |
| **янв.24** | **фев.24** | **мар.24** | **апр.24** | **май.24** | **июн.24** | **июл.24** | **авг.24** | **сен.24** | **окт.24** | **ноя.24** | **дек.24** |
| 1,0013 | 1,0012 | 1,006 | 1,0035 | 1,0028 | 1,0338 | 1,0362 | 1,0015 | 0,9985 | 0,9825 | 1,0022 | 1,0000 |
| **янв.25** | **фев.25** | **мар.25** | | | | | | | | | |
| 1,0048 | 0,9962 | 0,9994 | | | | | | | | | |
| **Коффициент изменения цен в строительстве: 1,438** | | | | | | | | | | | |

**Таблица 53. Расчет затрат на воспроизводство улучшений земельного участка**

| Наименование объекта | Первоначальная стоимость, руб. | Дата определения первоначальной стоимости | К-нт изменения цен в строительстве | Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|
| Работы по благоустройству и озеленению территории | 275 076 574,08<br>В соответствии с локальным сметным расчетом (сметой) № 01-03-1031-01, выполненным ООО «АЛЬФА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1192375050548) | в уровне цен на 2019 год | 1,438 | 395 560 113,53 |

[45] *Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г.// https://www.fedstat.ru/indicator/57796*

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

В практике оценки недвижимости применяют следующие методы определения стоимости нового строительства:[46]

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

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

**Таблица 54. Выбор метода расчета стоимости строительства оцениваемого улучшения**

| Краткая характеристика метода | Особенности применения метода | Обоснование выбора метода расчета и отказ от использования иных методов |
|---|---|---|
| **1. Базисно-индексный метод.**<br>Основан на использовании текущих и прогнозируемых индексов к стоимости, определяемой в базисном уровне. Приведение к уровню текущих цен производится путем перемножения базисной стоимости по видам работ или элементам прямых затрат на соответствующий индекс. | Базисно-индексный метод при наличии готовых смет является эффективным для практического применения. Однако он требует знания сметного дела и при его использовании желательно привлечение специалистов-сметчиков проектных или подрядных строительных организаций.<br>Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен 1984 или 1991 года и применение системы индексов, рекомендованных РЦЦС. При этом могут использоваться как интегральные индексы на весь комплекс СМР для различных типов зданий, так и дифференцированные индексы к стоимости укрупненных работ, либо отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. | Учитывая, что здания и сооружения в составе объекта оценки построены в 2020 и 2023 гг., а их первоначальная балансовая стоимость отражает фактические затраты на строительство, для расчета стоимости вспомогательных зданий и сооружений **используется базисно-индексный метод**. |
| **2. Ресурсный метод.**<br>Основан на оценке элементов прямых затрат (ресурсов) в текущих рыночных ценах. Объемы материальных ресурсов определяются либо из проектной документации, либо по результатам обмерных работ. Затраты труда и длительность эксплуатации машин и механизмов определяются по нормативным данным, а стоимость единицы объема каждого ресурса принимается текущая рыночная.<br>Разновидностью ресурсного метода является **ресурсно-индексный метод**, отличающийся тем, что цены ресурсов берутся не текущие, а базового уровня, например, по состоянию на 01.01.84, 01.01.91, 01.07.99 или др. При этом стоимости ресурсов получаются также базового уровня. Для перехода к текущему уровню цен необходимо базовые стоимости ресурсов умножить на соответствующие индексы, после чего просуммировать результаты для получения величины прямых затрат в текущем уровне цен.<br>Второй разновидностью является **упрощенный вариант ресурсного метода**, отличающийся тем, что затраты на зарплату основных рабочих и эксплуатацию строительных машин определяются не на основе элементных сметных норм или показателей ресурсов, а в процентном отношении от стоимости строительных материалов на основании среднестатистических данных строительных организаций или конкретного подрядчика (для определенного типа зданий).<br>Применение обоих упрощенных методов требует дополнительного учета всех косвенных затрат, т. к. в самих методах речь идет только о прямых затратах (материалы, зарплата и строительные машины). | Ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночной стоимости здания (сооружения), чем базисно-индексный метод. Однако ресурсный метод требует больших затрат труда, высокой квалификации и значительного опыта оценщика.<br>Несмотря на то, что в настоящее время разработано много программных комплексов по составлению и выпуску смет, в практике оценочной деятельности ресурсный метод применим ограниченно, так как он предполагает трудоемкое определение объемов СМР, расходов строительных материалов, стоимости и времени эксплуатации строительных машин.<br>Необходимо обратить внимание также на следующую особенность ресурсного метода. Поскольку он использует текущие рыночные цены и расценки, учитывающие современную технологию производства работ, современные материалы и современные машины и механизмы, можно констатировать, что при оценке объектов с хронологическим возрастом, по крайней мере, не менее 5 лет ресурсный метод определяет стоимость замещения, а не стоимость восстановления.<br>Следует также иметь в виду два дополнительных обстоятельства, относящихся как к ресурсному, так и к базисно - индексному методу.<br>Во-первых, при использовании индексов к полной стоимости СМР по видам работ или текущих рыночных цен ресурсов происходит перераспределение удельных весов конструктивных элементов и инженерных систем в общей стоимости замещения (из-за разной степени удорожания элементов). Во-вторых, следует осторожно использовать в расчете износа имеющиеся нормативные данные о сроках службы оцениваемых конструктивных элементов и инженерных устройств из современных материалов, т. к. долговечность последних может не соответствовать характеристикам долговечности материалов, заложенным в нормативных данных. При этом определение физического износа конструктивных элементов объекта по нормативным срокам службы может быть некорректным.<br>С учетом изложенного, применение ресурсного метода при определении полных затрат на новое строительство существующих объектов возможно с двумя оговорками:<br>- фактически определяется стоимость замещения;<br>- использование нормативных сроков службы элементов при расчете величины физического износа может быть некорректным. | В соответствии с «Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» МДС 81-35.2004, п. 3.9: «Основанием для определения сметной стоимости строительства могут являться: исходные данные заказчика для разработки сметной документации, предпроектная и проектная документация, включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости потребности оборудования, решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства (ПОС), пояснительные записки к проектным материалам, а на дополнительные работы - листы авторского надзора и акты на дополнительные работы, выявленные в период выполнения строительных и ремонтных работ…»<br>п. 3.16 МДС 81-35.2004: «Локальные сметы относятся к первичным сметным документам и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД)».<br>Таким образом, упоминаемая методика предусматривает необходимость наличия рабочей (проектной) документации как базы для определения объемов работ.<br>**Ресурсный метод не применялся,** т. к. рабочая (проектная) документация по объекту в распоряжении Оценщика отсутствует, а при самостоятельном определении Оценщиком объемов, расходов строительных материалов, стоимости и времени эксплуатации строительных машин вероятны погрешности в расчетах, снижающие достоверность оценки. |
| **3. Модульный метод.**<br>Заключается в расчленении всего комплекса СМР на ос- | Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или не- | **Модульный метод не применялся,** т. к. Оценщик обладает достаточной исходной информацией по |

| Краткая характеристика метода | Особенности применения метода | Обоснование выбора метода расчета и отказ от использования иных методов |
|---|---|---|
| новные работы (компоненты, модули): земляные работы, фундаменты, каркас (в промышленных зданиях и гражданских зданиях высокой этажности), стены, перекрытия, перегородки, внутренняя отделка, кровля, внутренние санитарно-технические работы, электротехнические работы.<br>Определяется в процентном отношении доля любого (любых) из основных (капитальных) модулей в общей стоимости объекта. Эта информация получается из технического паспорта объекта, а при его отсутствии - из сборников укрупненных сметных нормативов (УПСС, Прейскуранты) и укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Расценки на соответствующие виды работ (модули) выбираются из имеющейся сметной документации или из укрупненных сметных нормативов (УСН, УПБС ВР, УПСС, Прейскуранты и др.). При отсутствии таких расценок составляются локальные сметы на соответствующие виды работ базисно-индексным или ресурсным методом. | скольких основных модулей, чтобы, исходя из их процентного вклада, найти общую стоимость строительства. | оцениваемым улучшениям для использования более достоверного метода расчета стоимости строительства. |
| **4. Метод сравнительной единицы.**<br>Метод сравнительной единицы обеспечивает точность порядка 15-20%. Основан на использовании данных по стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м общей площади или 1 куб. м строительного объема зданий определенного типа в текущем или базисном уровне цен. Для определения величины затрат используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т. д.). | Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для чего учитывается:[47]<br>- единое функциональное назначение;<br>- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);<br>- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов.<br>Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.<br>Применение показателей сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) целесообразно для зданий, построенных после 1980 г. Для зданий, построенных по советским стандартам (1930-1980 гг.), могут быть использованы сборники УПВС. | Оценщиком принято решение не применять метод сравнительной единицы, поскольку для относительно недавно построенных объектов, в отношении которых имеются данные о сметной стоимости строительства, более достоверным является базисно-индексный метод расчета. |

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

**Сдо = Сда*Кда-до,** где:

Сда – стоимость на дату актуальности первоначальной стоимости;

Сдо – стоимость на дату оценки;

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

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

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

**Таблица 55. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты постановки на баланс (Индексы цен производителей на строительную продукцию, к предыдущему месяцу, Красноярский край. Строительство зданий)** [48]

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | **окт.23** | **ноя.23** | **дек.23** |
| | | | | | | | | | 1,0079 | 1,0059 | 1,0065 |
| **янв.24** | **фев.24** | **мар.24** | **апр.24** | **май.24** | **июн.24** | **июл.24** | **авг.24** | **сен.24** | **окт.24** | **ноя.24** | **дек.24** |
| 1,0052 | 1,011 | 0,9992 | 1,0114 | 1,0165 | 1,0072 | 1,01 | 1,0104 | 1,0071 | 1,0055 | 1,0111 | 1,0077 |
| **янв.25** | **фев.25** | **мар.25** | | | | | | | | | |
| 1,0082 | 1,0115 | 1,0079 | | | | | | | | | |
| **Итого индекс изменения стоимости с даты постановки на баланс к дате оценки: 1,161** | | | | | | | | | | | |

**Таблица 56. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты постановки на баланс (Индексы цен производителей на строительную продукцию, к предыдущему месяцу, Красноярский край. Строительство инженерных сооружений)** [49]

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | **окт.23** | **ноя.23** | **дек.23** |
| | | | | | | | | | 1,009 | 1,0061 | 1,0057 |
| **янв.24** | **фев.24** | **мар.24** | **апр.24** | **май.24** | **июн.24** | **июл.24** | **авг.24** | **сен.24** | **окт.24** | **ноя.24** | **дек.24** |
| 1,0046 | 1,0048 | 1,003 | 1,0125 | 1,0101 | 1,0189 | 1,018 | 1,0054 | 1,0034 | 0,9981 | 1,0106 | 1,0051 |
| **янв.25** | **фев.25** | **мар.25** | | | | | | | | | |
| 1,0076 | 1,0084 | 1,0044 | | | | | | | | | |
| **Итого индекс изменения стоимости с даты постановки на баланс к дате оценки: 1,145** | | | | | | | | | | | |

**Таблица 57. Расчет затрат на замещение зданий и сооружений без учета прибыли предпринимателя**

| Наименование объекта (сокращенно) | Первоначальная стоимость, руб. | Дата постановки на балансовый учет | К-нт изменения цен в строительстве | Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|
| Насосная станция пожаротушения | 3 032 388,52 | 18.09.2023 | 1,161 | 3 520 603,072 |
| Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ | 20 770 704,08 | 18.09.2023 | 1,145 | 23 782 456,172 |
| Навес для хранения поддонов | 15 203 122,90 | 18.09.2023 | 1,161 | 17 650 825,687 |
| Объект вспомогательного использования Котельная | 20 416 666,67[50] | 15.09.2023 | 1,161 | 23 703 750,004 |

[48] *Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г.// https://www.fedstat.ru/indicator/57796*

[49] *Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г.// https://www.fedstat.ru/indicator/57796*

[50] *По данным Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 10.09.2023 г.*

### 5.3.5. Определение прибыли предпринимателя

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

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

Таблица 23. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 14,4% | 8,5% | 20,3% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 15,3% | 9,1% | 21,4% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 14,3% | 7,9% | 20,6% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 11,6% | 6,3% | 16,8% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 16,1% | 10,0% | 22,3% |

**Рис. 49. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя**[51]

Активное строительство объектов складского назначения в регионе расположения объекта оценки не ведется, поэтому Оценщик использует в расчетах нижнее значение границы диапазона коэффициентов прибыли предпринимателя для городов-миллионников – 9,1%.

### 5.3.6. Определение износа и устареваний

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

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$НИ = 1 – (1 – Ифиз.) \times (1 – Ифунк.устар.) \times (1 – Иэкон.устар.),$$

где: НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

*Расчет физического износа зданий и сооружений*

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

[51] *Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, табл. 23*

*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.:

$$Ифиз = (1-ХВ/СПС) \times 100\%,$$

*где: ХВ – хронологический возраст, лет;*

*СПС – срок полезной службы, лет.*

Хронологический возраст определяется как разность между датой постройки (датой постановки на баланс) и датой оценки. При определении срока полезной службы объекта оценки 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). Значение срока полезной службы выделенного подкласса (вида) приведено в таблице ниже.

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

**Таблица 58. Определение срока полезной службы улучшений земельного участка**

| № подкласса | Наименование подкласса | Дополнительное деление | По Постановлению № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ № 697 от 12.09.2008 г.) | По Постановлению СМ СССР № 1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО) | По данным справочника Marshall&Swift | Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Дороги, площадки | Дороги асфальтобетонные | 28 | 31 | 17 | 25 |
| 13 | Дороги, площадки | Дороги щебеночные, гравийные, грунтовые | 18 | 16 | 10 | 15 |
| 14 | Дороги, площадки | Площадки асфальтобетонные | 23 | 15 | 20 | 19 |
| 28 | Ограждение | Металлические | 23 | 48 | 31 | 34 |
| 29 | Ограждение | Ж/б, кирпичные, каменные | - | 30 | 25 | 28 |
| 32 | Сети водопровода, канализации | Стальные | 18 | 20 | 14 | 17 |
| 33 | Сети водопровода, канализации | Чугунные, керамические | 28 | 59 | 25 | 37 |
| **Итого средний срок полезной службы объектов основных средств:** | | | | | | **25** |

Расчет величины физического износа методом срока жизни для оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

**Таблица 59. Расчет физического износа зданий, сооружений и улучшений земельного участка**

| Наименование объекта | Дата ввода в эксплуатацию | Хронологический возраст, лет | Срок полезного использования, лет | Источник информации о сроке полезного использования | Физический износ, % |
|---|---|---|---|---|---|
| Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585 | 29.12.2020 | 4,39 | 35 | По данным справочника Marshall&Swift | 12,54% |
| Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584 | 29.12.2020 | 4,39 | 23 | По Постановлению № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ № 697 от 12.09.2008 г.) | 19,09% |
| Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589 | 29.12.2020 | 4,39 | 15 | По Постановлению № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ № 697 от 12.09.2008 г.) | 29,27% |
| Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697 | 10.09.2023 | 1,69 | 20 | https://ftenergo.com/info/article/modulnye-kotelnye/, https://ecoterm.ru/services/block-module-boilers-construction/, Постановление № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ | 8,45% |
| Работы по благоустройству и озеленению территории | 29.12.2020 | 4,392 | 25 | Расчет преставлен в таблице выше | 15,00%[52] |

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

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

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

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

- недостатки, требующие добавления элементов;

[52] *Учитывая состояние и дату строительства, износ не превышает 15%*

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

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

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.[53]

Принято считать, что при моделировании стоимости замещения автоматически устраняется большая часть всех недостатков, обусловливающих функциональное устаревание всех видов и типов.[54]

Оцениваемые объекты построены в 2020 году, признаки функционального износа — 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 отсутствуют.

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

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

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

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

$$НИ = 1 – (1 – Ифиз.) \times (1 – Ифунк.устар.) \times (1 – Иэкон.устар.)$$

### 5.3.7. Итоговый расчет стоимости затратным подходом

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

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

$$Сзп = ЗЗ(ЗВ) – СИ$$

где:

Сзп — стоимость оцениваемых объектов (сооружений), определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство) сооружений с учетом прибыли предпринимателя;

СИ — совокупный износ сооружений

[53] *Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011.Стр. 69*

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

**Таблица 60. Расчет стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода**

| Наименование объекта | Первоначальная стоимость, руб. | Дата постановки на балансовый учет | Дата ввода в эксплуатацию | К-нт изменения цен в строительстве | Прибыль предпринимателя, % | Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя на дату оценки, руб. | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Экономическое устаревание, % | Совокупный износ, % | Справедливая стоимость на дату оценки без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Насосная станция пожаротушения | 3 032 388,52 | 18.09.2023 | 29.12.2020 | 1,161 | 9,10% | 3 840 977,95 | 12,54% | 0,00% | 0,00% | 12,54% | 3 359 319 |
| Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на | 20 770 704,08 | 18.09.2023 | 29.12.2020 | 1,145 | 9,10% | 25 946 659,68 | 19,09% | 0,00% | 0,00% | 19,09% | 20 993 442 |
| Навес для хранения поддонов | 15 203 122,90 | 18.09.2023 | 29.12.2020 | 1,161 | 9,10% | 19 257 050,82 | 29,27% | 0,00% | 0,00% | 29,27% | 13 620 512 |
| Объект вспомогательного использования Котельная | 20 416 666,67 | 15.09.2023 | 10.09.2023 | 1,161 | 9,10% | 25 860 791,25 | 8,45% | 0,00% | 0,00% | 8,45% | 23 675 554 |

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в разделе 5.3.2 Отчета), составляет

**Таблица 61. Результаты определения справедливой стоимости выполненных работ (улучшений) в рамках затратного подхода**

| Наименование объекта | Первоначальная стоимость, руб. | Дата постановки на балансовый учет | Дата ввода в эксплуатацию | К-нт изменения цен в строительстве | Прибыль предпринимателя, % | Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя на дату оценки, руб. | Хронологический возраст, лет | Срок полезного использования, лет | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Экономическое устаревание, % | Совокупный износ, % | Справедливая стоимость на дату оценки без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Работы по благоустройству и озеленению территории | 275 076 574,08 В соответствии с локальным сметным расчетом (сметой) № 01-03-1031-01, выполненным ООО «АЛЬФА ДЕВЕЛОПМ | в уровне цен на 2019 год | 29.12.2020 | 1,438 | 9,10% | 431 556 083,86 | 4,392 | 25 | 15,00% | 0,00% | 0,00% | 15,00% | **366 822 671** |

| Наименование объекта | Первоначальная стоимость, руб. | Дата постановки на балансовый учет | Дата ввода в эксплуатацию | К-нт изменения цен в строительстве | Прибыль предпринимателя, % | Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя на дату оценки, руб. | Хронологический возраст, лет | Срок полезного использования, лет | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Экономическое устаревание, % | Совокупный износ, % | Справедливая стоимость на дату оценки без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ЕНТ» | | | | | | | | | | | | |

**Таблица 62. Результаты определения справедливой стоимости земельного участка с учетом стоимости выполненных работ (улучшений)**

| Наименование объекта | Справедливая стоимость земельного участка, руб. | Справедливая стоимость улучшений земельного участка, без учета НДС, руб. | Справедливая стоимость земельного участка (НДС не облагается), с учетом стоимости улучшений (без НДС), руб. |
|---|---|---|---|
| Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572 | 46 494 935 | 366 822 671 | **413 317 606** |

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества (Объекты оценки №№ 2, 4, 6, 7, 8), определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет (округленно):

**474 966 433 (Четыреста семьдесят четыре миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста тридцать три) рубля.**

## 5.4. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной методообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

### 5.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании *метода прямой капитализации доходо*в осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал выполняется прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Существует две разновидности данного метода:

*Метод дисконтирования денежных потоков* предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта.

Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

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

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

*Метод капитализации доходов по расчётным моделям* – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

***В рамках настоящей оценки, Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные договоры аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Исходя из этого, наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков.***

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

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогнозном периоде.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

### 5.4.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;

- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принят в размере 5 лет.

***Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 5-ти годам. Учитывая, что заключенные договоры аренды имеют условия, соответствующие рыночным данным, их продление так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлены текущие или заключены новые договоры).***

### 5.4.3. Прогноз доходов

Далее представлены основные условия заключенных в отношении оцениваемых объектов долгосрочных договоров аренды.

По состоянию на дату оценки Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием, от 20 мая 2021 года (в ред. Дополнительного соглашения № 4 от 05.08.2024 г.).

Заказчиком была предоставлена копия договора аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договора аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

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

- 587 руб./кв. м/месяц без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей;
- 72 руб./кв. м/месяц без НДС – эксплуатационная составляющая арендной платы.

Коммунальные платежи оплачиваются арендатором в соответствии с фактически произведенными расходами.

Фактический уровень вакансии 0%.

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

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

- складской комплекс, класс А. В связи с недостаточным объёмом предложений по аренде складских комплексов класса А, в выборку были включены прочие современные складские комплексы, которые не относятся к классу А;
- предпочтительно – новое строительство;
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Красноярска;
- масштаб – предпочтительно блоками от 1 000 кв. м (наиболее ликвидная площадь).

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

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

**Таблица 63. Описание аналогов для определения арендной ставки складских помещений**

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б | Красноярский край, Емельяновский р-н, Солонцовский сельсовет, пос. Солонцы, пр-т Котельникова, 15/1 | Красноярский край, Красноярск, р-н Советский, ул. Пограничников, 9с3 | Красноярский край, Красноярск, ул. Пограничников, 9с1 | Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7 |
| Класс качества | Высококлассный складской объект (А) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) |
| Передаваемые имущественные права | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Материал стен | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич-панели | сэндвич-панели |
| Техническое состояние зданий в целом | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Состояние и уровень отделки | стандарт | стандарт | стандарт | стандарт | стандарт |
| Наличие отопления | есть | есть | есть | есть | есть |
| Наличие ж/д ввода на территорию | есть | нет | нет | нет | нет |
| Наличие оборудования | стеллажи | нет | нет | нет | нет |
| Высота потолка | 13 | 9,2 | 6,5 | 7 | 7 |
| Наличие холодильных камер | есть | нет | нет | нет | нет |
| Наличие парковки | организованная парковка | организованная парковка | организованная парковка | организованная парковка | организованная парковка |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 35 481,8 | 1 500,0 | 1 107,0 | 2 100,0 | 2 200,0 |
| Площадь отапливаемых помещений, кв.м. | 20 404,8 | 1 500,0 | 1 107,0 | 2 100,0 | 2 200,0 |
| Площадь административных помещений, кв.м | 1 462,9 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *доля админитративных помещений, %* | *4,12%* | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Площадь складских помещений, оборудованных холодильником, кв.м. | 13614,10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Доля складских помещений, оборудованных холодильником, %* | *38,37%* | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| **Базовая ставка аренды, руб./кв. м в мес.** | | **600** | **500** | **600** | **600** |
| Условия аренды | без НДС, без КУ и ЭР | с НДС, без КУ и ЭР | УСН, без КУ и ЭР | с НДС, без КУ и ЭР | с НДС, без КУ и ЭР |
| Точная ссылка | | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/316629065/ | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/302659066/ | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2100_kv.m_4433465427 | https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_2200_kv.m_4593075509 |

***Проверка достоверности информации о сделках***

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

***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. без учета НДС, без коммунальных платежей. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

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

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

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

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

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

*Передаваемые имущественные права.* На объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется.

*Условия финансирования.* У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

*Условия рынка. Дата предложения/совершения сделки.* Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, введение корректировки не требуется.

*Условия рынка. Скидка на торг.* Арендные ставки объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе заключения договоров.

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

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

| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 8,5% | 4,1% | 12,8% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 8,4% | 4,7% | 12,0% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 9,6% | 5,4% | 13,9% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 12,3% | 7,2% | 17,4% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 9,3% | 5,5% | 13,0% |

**Рис. 50. Скидки на торг при сдаче в аренду производственно – складской недвижимости**

В расчёте использовалось среднее значение скидки на торг для высококлассных складских объектов в размере 8,4%.

**Таблица 64. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ставка аренды, руб./кв. м/мес. | | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Переданные права | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка, % | х | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорр. ставка, руб./кв. м/мес. | х | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Дата продажи | Май 2025 г. | Май 2025 г. | Май 2025 г. | Май 2025 г. | Май 2025 г. |
| Корректировка, % | х | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорр. ставка, руб./кв. м/мес. | х | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Дополнительное корректировки (условия финансирования) | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, % | х | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорр. ставка, руб./кв. м/мес. | х | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Совершенная сдел-ка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | х | -8,40% | -8,40% | -8,40% | -8,40% |
| Скорр. ставка, руб./кв. м/мес. | х | 458 | 458 | 458 | 458 |
| Последовательные корректи-ровки, суммарно, % | х | -8,4% | -8,4% | -8,4% | -8,4% |
| **Скорр. по последовательным эл-там ставка аренды, руб./кв. м/мес.** | **?** | **458** | **458** | **458** | **458** |

***Корректировки по II группе элементов сравнения***

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

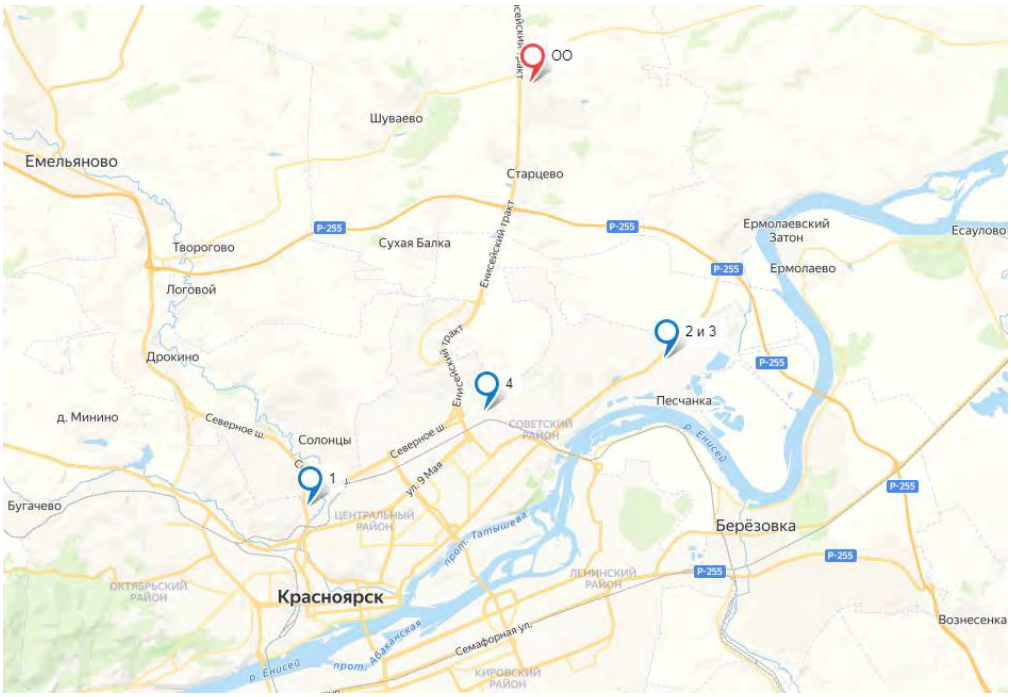



**Рис. 51. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-4)**

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

*Корректировка на площадь.* Помещения объекта оценки могут быть сданы в аренду (и фактически сдаются) разными площадями. Аналогично предлагаются в аренду аналоги. Поэтому корректировка на площадь не вводится.

*Корректировка на техническое состояние*

Объект оценки и все аналоги сопоставимы между собой по качеству внутренней отделки и техническому состоянию помещений, введение корректировки не требуется.

*Корректировка на наличие административных площадей*

Для расчета корректировки вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их функционального назначения с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

$$К = Д_{пр} \times С_{пр} + Д_{оф} \times С_{оф}$$, где:

К – коэффициент функционального назначения помещения;

*Дпр – доля производственно-складских помещений от общей площади оцениваемых помещений;*

*Спр – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских помещений (Спр =1);*

*Доф - доля офисных помещений от общей площади помещения;*

*Соф – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисных помещений по отношению к стоимости производственных (Спр=1,41).*

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,41 | 1,34 | 1,48 |

**Рис. 52. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия административных площадей [55]**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

*Корректировка на класс качества.* Поправка на класс качества выполнялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 312:

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А) | 0,84 | 0,83 | 0,85 |

**Рис. 53. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса качества производственно – складской недвижимости**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

*Корректировка на наличие холодильных камер в составе складских помещений*

Наличие холодильных камер в составе складского объекта повышает его стоимость.

---

[55] *Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 449*

В составе объекта оценки, в отличие от аналогов, есть помещения, оборудованные холодильными камерами, корректировка требуется.

Таблица 295. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена/арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами | 0,85 | 0,78 | 0,92 |

**Рис. 54. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия холодильных камер[56]**

Для расчета принято среднее значение диапазона.

Коэффициент наличия холодильных камер для оцениваемого объекта составит 0,91 = 1 * 38% + (1 - 38%) * 0,85.

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

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

**Таблица 65. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорр. по последовательным эл-там ставка аренды, руб./кв. м/мес. | х | 458 | 458 | 458 | 458 |
| **Корректировка на площадь** | | | | | |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 35 481,80 | 1 500,00 | 1 107,00 | 2 100,00 | 2 200,00 |
| Корректировка, % | х | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Корректировка на наличие административных площадей** | | | | | |
| доля админитративных помещений, % | 4% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Коэффициент | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | х | 2% | 2% | 2% | 2% |
| **Корректировка на наличие холодильных помещений** | | | | | |
| Доля складских помещений, оборудованных холодильником, % | 38% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Коэффициент | 0,91 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Корректировка, % | х | 7% | 7% | 7% | 7% |
| **Корректировка на класс качества** | | | | | |
| Класс качества | Высококлассный складской объект (А) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) | Высококлассный складской объект (В) |
| Коэффициент | 1,00 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Корректировка, % | х | 19% | 19% | 19% | 19% |
| *Коэффициент корректировки валовый* | *х* | *1,30* | *1,30* | *1,30* | *1,30* |
| **Скорректированная цена, руб./кв. м** | **х** | **595** | **595** | **595** | **595** |
| Абсолютная валовая коррекция | | 28,00% | 28,00% | 28,00% | 28,00% |
| 1-ABS(суммарная корректировка) | х | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 |

[56] *Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, табл. 295*

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Весовой коэффициент | 100% | 25,0% | 25,0% | 25,0% | 25,0% |
| **Рыночная ставка аренды / Вклад аналога (руб./кв. м в мес.), без НДС** | **596** | 149 | 149 | 149 | 149 |

Таким образом, месячная ставка аренды аналогичных складских комплексов равна: 596 руб. / кв. м в месяц, без НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей.

Из представленной выше таблицы следует, диапазон ставок арендной платы составляет от 458 до 595 руб. / кв. м в месяц, без НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Таким образом, контрактные ставки арендной платы (570-596 руб./кв. м/месяц без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей) находятся в границах диапазона рыночных ставок аренды сопоставимых объектов и могут использоваться в расчетах при определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.

**Таблица 66. Величины арендных ставок согласно действующему договору аренды**

| № п/п | Распределение помещений в соответствии с заключенным договором аренды | Общая площадь помещения, кв. м | Размер арендной платы в соответствии с условиями договора аренды с 20 мая 2025 года | |
|---|---|---|---|---|
| | Помещение | | Постоянная составляющая арендной платы, руб. / год, без НДС | Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб. / год, без НДС |
| | **Договор аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 20.05.2021 г. Дополнительное соглашение № 1 от 13.10.2021 г., Дополнительное соглашение № 2 от 27.01.2022 г.** | **34438,1** | | |
| 1. | часть здания 24:11:0260104:588 (далее по тексту "Здание-1") | 33953,4 | | |
| 1.1. | помещение для хранения алкогольной и спиртосодержащей продукции, расположенное на 1 этаде Здания-1, помещение № 8 (далее по тексту "Помещение-2") | 2143,1 | 14 649 652 | 1 786 252 |
| 1.2. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 3 (далее по тексту "Помещение-3") | 1464,6 | 97 509 423 | 11 889 460 |
| 1.3. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 2 (далее по тексту "Помещение-4") | 1684,9 | | |
| 1.4. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 4 (далее по тексту "Помещение-5") | 4412,7 | | |
| 1.5. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 1, 28 (далее по тексту "Помещение-7") | 4037 | | |
| 1.6. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 5 (далее по тексту "Помещение-8") | 1777,2 | | |
| 1.7. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 6 (далее по тексту "Помещение-9") | 45,6 | | |
| 1.8. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 7 (далее по тексту "Помещение-10") | 206,5 | | |
| 1.9. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 31, 33, 34 (далее по тексту "Помещение-11") | 208,9 | 133 281 802,60 | 16 251 236 |
| 1.10. | помещение, расположенное на 1, 2, 3 этажах Здания-1, помещение № 30, 32, 35-38, 40-79, 81-84 (далее по тексту "Помещение-12") | 1058,6 | | |
| 1.11. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 10, 11, 13-22, 86 (далее по тексту "Помещение-13") | 1074,8 | | |
| 1.12. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение (рампа) (далее по тексту "Помещение-15") | 1009 | | |
| 1.13. | помещение, расположенное на 1 этаже Здания-1, помещение № 9 (далее по тексту "Помещение-1") | 14830,5 | | |
| 2. | сооружение 24:11:0260104:86, состоящее из помещений № 1, 2 (далее по тексту "Здание-2") | 15,9 | | |
| 3. | часть здания 24:11:0260104:587, состоящая из помещений № 1-3, 5-10, 10-18 (далее по тексту "Здание-3") | 468,8 | | |
| 4. | сооружение 24:11:0260104:589 (далее по тексту "Здание-4") | 557 | | |
| | **Итого по зданию** | **34438,1** | **133 281 803** | **29 926 948** |
| | Машиноместа для грузовых автомобилей | 78 | | |
| | Машиноместа для легковых автомобилей | 65 | | |
| | **Итого по парковке** | **143** | | |

В соответствии с условиями договора аренды, размер Постоянной составляющей арендной платы и Эксплуатационной составляющей арендной платы подлежит индексации (увеличению) на процент Индекса роста потребительских цен по данным Госкомстата России за предыдущий год, но не более чем на 5%.

При прогнозировании динамики контрактных ставок аренды использовались фактически условия дого-

воров аренды в части даты индексации и ее размера, а также прогнозные данные по инфляции Банка России:

**Результаты опроса: апрель 2025 года[1]**

| | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023 (факт) | 2024 (факт) | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года) | 8,4 | 11,9 | 7,4 | 9,5 | 7,1 (7,0) | 4,8 (4,8) | 4,0 (4,0) |

**Рис. 55. Прогноз темпов инфляции Банка России[57]**

За 2025 год темп роста составляет 5%, за 2026 и далее принимаются в соответствии с прогнозируемым индексом потребительских цен за предыдущий год.

На основании вышеизложенного, потенциальный валовый доход от складского комплекса складывается из следующих статей:

- потенциальный валовый доход от помещений, сданных на дату оценки;
- потенциальный валовый доход от компенсации эксплуатационных расходов.

Далее представлен прогноз потенциального валового дохода.

[57] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: апрель 2025 года // https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*

**Таблица 67. Прогноз действительного валового дохода**

| **Период** | **Период 1** | **Период 2** | **Период 3** | **Период 4** | **Период 5** | **Постпрогнозный период** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Показатель** | **20.05.2025** | **20.05.2026** | **20.05.2027** | **20.05.2028** | **20.05.2029** | |
| | **19.05.2026** | **19.05.2027** | **19.05.2028** | **19.05.2029** | **19.05.2030** | |
| Продолжительность периода, лет | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 |
| Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, в том числе: | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 |
| Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды, в том числе: | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 |
| Арендопригодная площадь складских помещений, кв. м | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 |
| Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Текущий уровень недозагрузки помещений, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% |
| Индекс потребительских цен, дек. К дек. Пред. Года (Макроэкономический опрос банка России, апрель 2025 г., https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/) | 5,00% | 4,80% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Темпы роста арендной ставки, % | 5,00% | 4,80% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| **ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год, в том числе:** | **275 367 826** | **289 136 218** | **303 014 756** | **315 135 346** | **327 740 761** | **340 850 391** |
| Постоянная составляющая арендной платы, руб./год без НДС | 245 440 878 | 257 712 922 | 270 083 142 | 280 886 468 | 292 121 927 | 303 806 804 |
| Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб. / год без НДС | 29 926 948 | 31 423 296 | 32 931 614 | 34 248 878 | 35 618 834 | 37 043 587 |
| Уровень недозагрузки помещений по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% |
| Доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)** | **275 367 826** | **289 136 218** | **303 014 756** | **315 135 346** | **327 740 761** | **340 850 391** |

### 5.4.4. Прогноз расходов

Согласно условиям долгосрочных договоров аренды и типичной практике рыночных отношений для вакантных на дату оценки аналогичных объектов, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (**коммунальные платежи**) согласно фактическому потреблению. Т.к. коммунальные платежи компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами, их прогноз в рамках настоящего расчета не производится.

**Расходы собственника, подлежащие вычету**, отличаются от компенсируемых на величину налога на имущество и некоторые другие платежи. Для корректного построения денежного потока в части учета операционных расходов в данном случае Оценщик считает целесообразным провести **расчет операционных расходов** по группам.

*Эксплуатационные расходы*

Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 07.03.2024 г. заключен ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» с Исполнителем.

Цена Услуг / Работ Исполнителя по Договору за полный Отчетный период (месяц) составляет: 2 770 295 (два миллиона семьсот семьдесят тысяч двести девяносто пять) рублей, НДС не облагается. Стороны особо оговорили, что цена Услуг / Работ включает в себя все расходы Исполнителя на оказание Услуг / выполнение Работ, за исключением Дополнительных услуг и работ и Услуг / Работ Исполнителя, указанных в пунктах 6.3 и 6.4. Договора.

Цена Услуг / Работ Исполнителя за Услуги в части соблюдения норм и требований экологического законодательства, указанных в разделе 16 Приложения 1 (А) к Договору, за полный Отчетный период составляет: 84 166,67 рублей, НДС не облагается. Стороны особо оговорили, что цена Услуг / Работ за Услуги в части соблюдения норм и требований экологического законодательства, указанных в разделе 16 Приложения 1 (А) к Договору включает в себя все расходы Исполнителя на оказание данных Услуг / выполнение Работ.

Цена Услуг / Работ Исполнителя за Услуги в части соблюдения норм и требований в сфере пожарной безопасности, указанных в разделе 17 Приложения 1 (А) к Договору, за полный отчетный период составляет: 99 000 рублей, НДС не облагается. Стороны особо оговорили, что цена Услуг / Работ за Услуги в части соблюдения норм и требований в сфере пожарной безопасности, указанных в разделе 17 Приложения 1 (А) к Договору, включает в себя все расходы Исполнителя на оказание данных Услуг / выполнение Работ.

Стороны особо оговорили, что в случае перехода Исполнителя с упрощенной системы налогообложения на общий режим налогообложения, Цена Услуг / Работ Исполнителя по Договору останется без изменения и будет определяться с учетом НДС по ставке, определенной в соответствии с действующим законодательством РФ.

Бюджет экспулатации Исполнитель ежегодно предоставляет на согласование Заказчику не позднее 1 октября текущего года.

**Таблица 68. Бюджет эксплуатационных расходов**

| Наименование работ, услуг | Стоимость, руб. без НДС в год | Основание, пункт договора | Итого стоимость, руб. без НДС в год | Итого стоимость, руб. без НДС в месяц |
|---|---|---|---|---|
| Техническое обслуживание инженерного оборудования (ТО) | 21 629 433,00 | П. 6.25 | 33 243 540,00 | 2 770 295,00 |
| Уборка | 7 124 487,00 | | | |
| Вывоз мусора | 206 000,00 | | | |
| Экологические расходы | 1 258 500,00 | | | |
| Содержание офиса на объекте | 531 000,00 | | | |
| Расходы на основные средства эксплуатационной компании на проекте | 30 000,00 | | | |
| Консультационные услуги, не связанные с объектом недвижимости | 1 042 000,00 | | | |
| Накладные расходы и прибыль эксплуатирующей компании | 1 422 120,00 | | | |
| Услуги в части соблюлюдения норм и требований экологического законодательства | 1 010 000,000 | П. 6.3. | 1 010 000,00 | 84 166,67 |
| Услуги в части обслуживания системы пожарной безопасности и систем пожаротушения Системы противопожарной безопасности | 1 188 000,00 | П. 6.4. | 1 188 000,00 | 99 000,00 |

При расчете учтена индексация эксплуатационных расходов в соответствии с прогнозом по ИПЦ Банка России.

Коммунальные платежи оплачиваются арендатором в полном объеме на основании установленных тарифов и объема расходов по факту потребления. Таким образом, в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором зданий дополнительно в полном объеме.

**Таблица 69. Прогноз эксплуатационных расходов складского комплекса, руб.**

| Наименование | База расчета (в соответствии с договором технического обслуживания) | Период 1 | Период 2 | Период 3 | Период 4 | Период 5 | Постпрогнозный период |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Эксплуатационные расходы | | 35 441 540 | 37 213 617 | 38 999 869 | 40 559 862 | 42 182 256 | 43 869 546 |
| Техническое обслуживание инженерного оборудования (ТО) | 21 629 433,00 | 21 629 433 | 22 710 905 | 23 801 028 | 24 753 069 | 25 743 192 | 26 772 920 |
| Уборка | 7 124 487,00 | 7 124 487 | 7 480 711 | 7 839 785 | 8 153 376 | 8 479 511 | 8 818 691 |
| Вывоз мусора | 206 000,00 | 206 000 | 216 300 | 226 682 | 235 749 | 245 179 | 254 986 |
| Экологические расходы | 1 258 500,00 | 1 258 500 | 1 321 425 | 1 384 853 | 1 440 247 | 1 497 857 | 1 557 771 |
| Содержание офиса на объекте | 531 000,00 | 531 000 | 557 550 | 584 312 | 607 684 | 631 991 | 657 271 |
| Расходы на основные средства эксплуатационной компании на проекте | 30 000,00 | 30 000 | 31 500 | 33 012 | 34 332 | 35 705 | 37 133 |
| Консультационные услуги, не связанные с объектом недвижимости | 1 042 000,00 | 1 042 000 | 1 094 100 | 1 146 617 | 1 192 482 | 1 240 181 | 1 289 788 |
| Накладные расходы и прибыль эксплуатирующей компании | 1 422 120,00 | 1 422 120 | 1 493 226 | 1 564 901 | 1 627 497 | 1 692 597 | 1 760 301 |
| Услуги в части соблюдения норм и требований экологического законодательства | 1 010 000,00 | 1 010 000 | 1 060 500 | 1 111 404 | 1 155 860 | 1 202 094 | 1 250 178 |
| Услуги в части обслуживания системы пожарной безопасности и систем пожаротушения Системы противопожарной безопасности | 1 188 000,000 | 1 188 000 | 1 247 400 | 1 307 275 | 1 359 566 | 1 413 949 | 1 470 507 |

*Налог на имущество*

Согласно ст. 380 Налогового Кодекса РФ налоговые ставки налога на имущество устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%. Налоговая ставка для Объекта оценки составляет 2,2% согласно Закону Красноярского края "О налоге на имущество организаций" № 5-1641 от 16.03.2023 г. (в редакции от 23.11.2023)).

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения[58]. Среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, за налоговый период определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца налогового периода и последнее число налогового периода, на количество месяцев в налоговом периоде, увеличенное на единицу.[59]

В настоящем Отчете в качестве базы для исчисления налога на имущество принята стоимость здания по доходному подходу без учёта НДС и стоимости земельного участка с учетом благоустройства, т. к. в случае совершения сделки со зданием оно будет отражено на балансе нового собственника по цене приобретения, т. е. по рыночной стоимости без учета НДС. Стоимость зданий по доходному подходу для целей расчета налога на имущество определена при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра».

*Плата за земельный участок*

Согласно ст. 394 НК РФ ставка земельного налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

[58] *ч. 1 ст. 375 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ*

[59] *п. 4 ст. 376 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 05.04.2016, с изм. от 13.04.2016)*

**Таблица 70. Расчет платы за земельный участок**

| № | Наименование показателя | Единица измерения | Значение |
|---|---|---|---|
| 1 | Кадастровая стоимость земельного участка | руб. НДС не облагается | 30 377 387,42 |
| 4 | Ставка налога земельного налога от кадастровой стоимости | % | 1,50% |
| 5 | Плата за земельный участок | руб./год | 455 661 |

*Расходы на страхование*

Фактические данные Заказчика о расходах на страхование отсутствуют, ввиду краткого периода владения Объектом оценки по состоянию на дату оценки.

Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах.

**Таблица 71. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)**

| №п/п | Страховая компания | | Базовый страховой тариф | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Название | Источник | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение, % |
| 1 | ПАО СК «Росгосстрах» | https://www-data.rgs.ru/upload/iblock/c83/pravila_2ks_2019.pdf | 0,02% | 0,16% | 0,09% |

**Таблица 1. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) и базовые страховые суммы**

| Тип имущества | Базовая страховая сумма, руб. | Вид страхового риска | Базовый страховой тариф |
|---|---|---|---|
| Здания, сооружения и дороги, отдельные помещения, объекты незавершенного строительства | 10 000 000 | Пожар (п. 4.1.1 Правил) | 0,16 |
| | | Удар молнии (п. 4.1.2 Правил) | 0,02 |
| | | Взрыв (п. 4.1.3 Правил) | 0,04 |
| | | Падение летательных объектов, их частей или их груза (п. 4.1.4 Правил) | 0,02 |
| | | Природные силы и стихийные бедствия (п. 4.1.5 Правил) | 0,03 |
| | | Действие воды (п. 4.1.6 Правил) | 0,04 |
| | | Постороннее воздействие (п. 4.1.7 Правил) | 0,04 |
| | | Противоправные действия третьих лиц (п. 4.1.8 Правил) | 0,05 |

| №п/п | Страховая компания | | Базовый страховой тариф | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Название | Источник | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение, % |
| 2 | ООО СК «Газпром Страхование» | https://gazpromins.ru/documents/tarify_k_pravilam_strahovaniya_imuschestva_predpriyatii_ot_301122_51-od.pdf | 0,02% | 0,16% | 0,09% |

**СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ**
**к Правилам страхования имущества предприятий**
**(далее – Правила)**

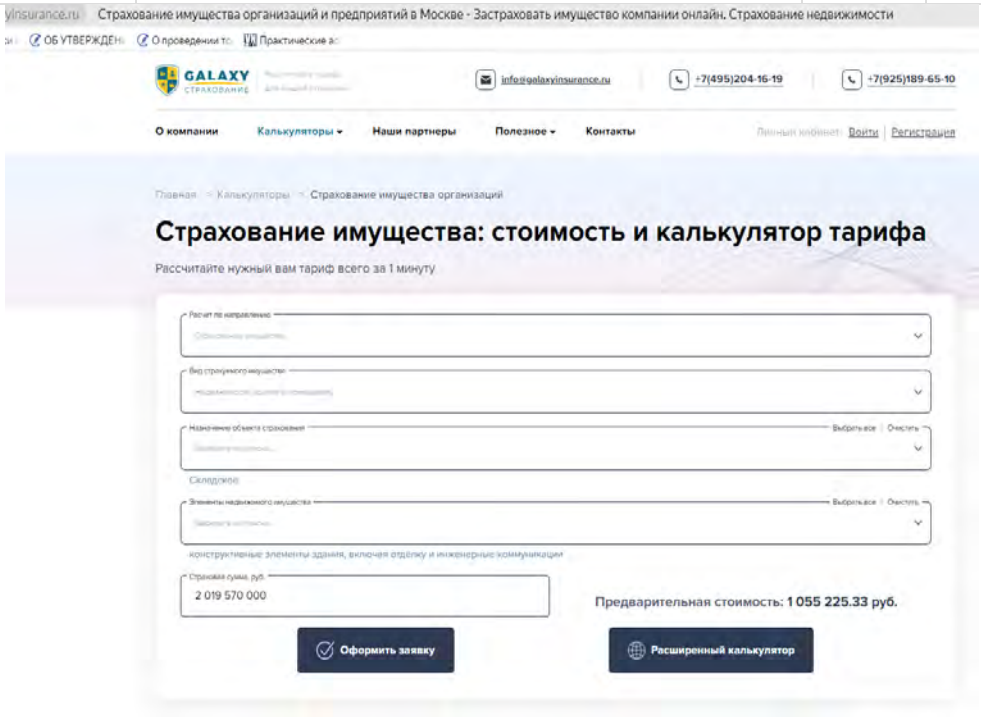
**1. Страхование имущества** в соответствии с Правилами

**Таблица 1.1**
**Базовые тарифы для нагрузки 40%**
**(в % от страховой суммы, при сроке страхования 1 год)**

| Пункт Правил | Условия страхования (страховые случаи) | Вид имущества [8] | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *п. 2.2.1 Правил* | *п. 2.2.2 Правил* | *п. 2.2.3 Правил* |
| | | **Недвижимое имущество** [9, 10, 11] | **Движимое имущество** | **Имущественные комплексы** [10, 11, 12] |
| **"С ответственностью за поименованные риски"** (п. 3.3 Правил) | | | | |
| **Основные риски** | | | | |
| пп. 3.3.1 | Огонь [1] | 0,16 | 0,18 | 0,19 |
| пп. 3.3.2 | Вода | 0,03 | 0,04 | 0,05 |
| пп. 3.3.3 | Природные силы и стихийные бедствия [2] | 0,05 | 0,03 | 0,04 |
| пп. 3.3.4 | Посторонние воздействия [3] | 0,02 | 0,02 | 0,03 |
| пп. 3.3.5 | Противоправные действия третьих лиц [4, 5] | 0,04 | 0,07 | 0,05 |
| пп. 3.3.6 | Бой стекол [6] | 0,17 | | |
| пп. 3.3.7 | Рефрижераторные риски | - | 0,09 | - |
| пп. 3.3.8 | Радиационное воздействие | 0,05 | 0,05 | 0,04 |
| **Дополнительные риски** | | | | |
| пп. "а" п. 3.3.9 | Террористический акт | 0,03 | 0,02 | 0,04 |
| пп. "б" п. 3.3.9 | Диверсия | 0,02 | 0,01 | 0,03 |
| **"С ответственностью за все риски"** [7] (п. 3.4 Правил) | | 0,35 | 0,42 | 0,50 |

[1] Поправочные коэффициенты к тарифу по риску **"Огонь"** при включении в договор страхования риска гибели или повреждения застрахованного имущества в результате:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | ГЕЛАКСИ страхование | https://galaxyinsurance.ru/ | 0,05% | | |




| | | | |
|---|---|---|---|
| **Среднее значение:** | **0,03%** | **0,16%** | **0,09%** |

К расчету принято минимальное значение страховой премии в размере 0,03% (по результатам устного интервьюирования представителей страховых компаний исходя из характеристик конкретного объекта (от среднегодовой остаточной балансовой стоимости, определенной при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра»).

*Резерв на замещение*

Фактор фонда возмещения характеризует величины платежей, которые при реивестировании с доходностью r обеспечат накопление за период n лет суммы, равной единице. Данный элемент отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

**Таблица 72. Методы расчета нормы возврата капитала**

| Методы расчета | Порядок расчета | Характеристика метода | Область применения |
|---|---|---|---|
| **Методы расчета без учета источников финансирования** | | | |
| Метод Ринга | Норма возврата капитала =1/n, где n- оставшийся срок жизни объекта, лет | 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 | Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни |
| Метод Хоскольда | Норма возврата капитала =i/($S^n$-1)=i/((1+i)$^n$-1), где | предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке. | Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке |
| | · n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); | | |
| | · i - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки); | | |
| | · 1/Sn - фактор фонда возмещения. | | |
| Метод Инвуда | Норма возврата капитала =i/($S^n$-1)=i/((1+i)$^n$-1), где | Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). | Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы |
| | · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); | | |
| Метод с применением модели Гордона | Норма возврата капитала =-g*i/($S^n$-1)=-g*(i/((1+i)$^n$-1)), где | Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы | Для объектов, доход от которых будет расти |
| | · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); | | |
| | · g – прирост стоимости объекта оценки, % | | |
| **Методы расчета с учетом источников финансирования** | | | |
| Метод Элвуда | Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости | | |
| Метод связанных инвестиций | | | |

Наиболее подходящей в данном случае является традиционная модель Инвуда, которая относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта n лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит постоянный доход, равный D.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость FVn = 0.

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

$$К = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где:}$$

- К – резерв на замещение;
- i– ставка дохода на инвестиции;
- n – оставшийся период эксплуатации объекта.

**Таблица 73. Расчет резерва на замещение**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Ставка доходности, % | 14,42% |
| Норма возврата капитала, % | 0,002579933 |
| Год постройки | 2020 |

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Нормативный срок службы | 35[60] |
| Фактический срок службы | 5 |
| Оставшийся срок службы | 30 |
| Стоимость имущества, руб. | 1 654 799 394 |
| **Резерв на замещение, руб.** | **4 269 271** |

Общие операционные расходы по результатам расчетов составляют 27,76% от ПВД. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки специализированных высококлассных складских объектов составляет от 13,5% до 29,5%. Таким образом, уровень эксплуатационных расходов признается соответствующим рынку.

Таблица 44. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Специализированные высококлассные складские объекты

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 22,6% | 15,8% | 29,5% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 21,6% | 13,5% | 29,7% |

**Рис. 56. Величина операционных расходов[61]**

### 5.4.5. Расчет текущей величины денежных потоков

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Приведение чистых денежных потоков к дате оценки осуществляется на середину периода при помощи фактора дисконтирования, который рассчитывается по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^{n-0.5}}$$

*где FV – будущая стоимость денежных потоков;*

*PV – текущая стоимость;*

*i – ставка дисконтирования;*

*n – порядковый номер периода.*

### 5.4.6. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

При использовании номинальных потоков доходов ставка дисконтирования должна быть рассчитана в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – ставка дисконтирования в реальном выражении. В данном случае используются номинальные потоки, следовательно, используется номинальная ставка.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$On = Кк + И,$$

*где:*

*Кк - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;*

*И - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.*

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого объекта представлено ниже.

---

[60] *По данным исследования Статриелт // https://statrielt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta*

[61] *Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недивжимости. Состав арендной ставки. Типичные расходы собственика и арендатора. – под общ. Ред. Л. А. Лейфера, 2022 г. – стр. 110.*

**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 74. Расчет коэффициента капитализации**

| Наименование | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение коэффициента капитализации, % | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Специализированные высококлассные складские объекты | 8,60% | 14,90% | 11,80% | Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г. |
| NF Group. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. 1 квартал 2025 г. | 11,00% | 13,00% | 12,00% | https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/845/NF%20Group_Рынок%20инвестиций.%20Россия_1%20кв.%202025_rus.pdf |
| Складские помещения и здания (для складов класса А в городах-миллионниках) на 01.04.2025 г. | 11,00% | - | - | https://www.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 |
| Nikoliers. Рынок инвестиций. 1 квартал 2025 г. | 11,00% | 12,50% | 11,75% | https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/ |
| Marcetbeat/ Рынки капитала 1 квартал 2025 года | 10,50% | 12,00% | 11,25% | https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/2025/-marketbeat-full-q1-2025/ |
| **Среднее значение** | **10,42%** | **13,10%** | **11,70%** | |

Поскольку объект оценки относится к высококлассной складской недвижимости и расположен в регионе с достаточно высоким инвестиционным рейтингом[62], Оценщиком было принято решение принять значение коэффициента капитализации на уровне минимального значения в размере 10,42%.

Ставка дисконтирования рассчитана как сумма ставки капитализации и долгосрочного прогноза темпа роста денежного потока, соответствующего прогнозному значению ИПЦ.

***Учет инфляционной составляющей***

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

## 5.4.7. Расчет стоимости реверсии

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=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:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значи-

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

тельную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Обоснование коэффициента капитализации представлено выше по тексту Отчета.

**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 рамках реализации оцениваемого объекта предполагается, что реализацией и сдачей в аренду площадей комплекса будет заниматься сторонняя организация.

**Таблица 75. Стоимость агентских услуг, % от суммы сделки, для коммерческой недвижимости[63]**

| Диапазон стоимости, руб. | до 3 000 000 | от 3 000 000 до 10 000 000 | от 10 000 000 до 15 000 000 | свыше 15 000 000 |
|---|---|---|---|---|
| Средняя комиссия при сделке | 5,7% | 4,2% | 3,4% | 2,2% |
| Диапазон | 4 – 10% | 3 – 8% | 2 – 5% | 1 – 3% |

Учитывая масштаб и ликвидность объекта оценки, при определении стоимости реверсии в расчетах используется величина комиссии продавца, равная 1%.

## 5.4.8. Итоговый расчет стоимости доходным подходом

Расчет стоимости объекта недвижимости (V) методом ДДП производится по формуле:

$$V = \sum_{j=1}^{n} \frac{CF_j}{(1+r)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n},$$

*где $CF_j$ – денежный поток периода j-го года;*

*r – ставка дисконтирования;*

*$V_{term}$ – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;*

*n – длительность прогнозного периода, лет.*

[63] *«Информационное обеспечение оценки. Результаты опроса экспертов – аналитиков рынка недвижимости и строительства». Источник: Презентация ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», представленная на семинаре "Актуальные аспекты управления государственным имуществом" 26.06.2014 г.*

**Таблица 76. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу**

| Период | Период 1 | Период 2 | Период 3 | Период 4 | Период 5 | Постпрогнозный период |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Показатель** | **20.05.2025** | **20.05.2026** | **20.05.2027** | **20.05.2028** | **20.05.2029** | |
| | **19.05.2026** | **19.05.2027** | **19.05.2028** | **19.05.2029** | **19.05.2030** | |
| Продолжительность периода, лет | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 | 35 481,80 |
| Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, в том числе: | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 |
| Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды, в том числе: | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 |
| Арендопригодная площадь складских помещений, кв. м | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 | 34 438,10 |
| Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Текущий уровень недозагрузки помещений, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% |
| Индекс потребительских цен, дек. К дек. Пред. Года (Макроэкономический опрос банка России, апрель 2025 г., https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/) | 5,00% | 4,80% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Темпы роста арендной ставки, % | 5,00% | 4,80% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| **ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год, в том числе:** | **275 367 826** | **289 136 218** | **303 014 756** | **315 135 346** | **327 740 761** | **340 850 391** |
| Постоянная составляющая арендной платы, руб./год без НДС | 245 440 878 | 257 712 922 | 270 083 142 | 280 886 468 | 292 121 927 | 303 806 804 |
| Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб. / год без НДС | 29 926 948 | 31 423 296 | 32 931 614 | 34 248 878 | 35 618 834 | 37 043 587 |
| Уровень недозагрузки помещений по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% | 2,13% |
| Доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)** | **275 367 826** | **289 136 218** | **303 014 756** | **315 135 346** | **327 740 761** | **340 850 391** |
| *Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.* | *1 654 799 394* | *1 599 694 574* | *1 544 589 754* | *1 489 484 934* | *1 434 380 114* | *1 379 275 294* |
| *Расчетна остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.* | *1 599 694 574* | *1 544 589 754* | *1 489 484 934* | *1 434 380 114* | *1 379 275 294* | *1 324 170 474* |
| *Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.* | *1 627 246 984* | *1 572 142 164* | *1 517 037 344* | *1 461 932 524* | *1 406 827 704* | *1 351 722 884* |
| Темпы роста эксплуатационных расходов, % | 5,00% | 4,80% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./год | (35 441 540) | (37 213 617) | (38 999 869) | (40 559 862) | (42 182 256) | (43 869 546) |
| Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами без учета НДС (20%), руб. в год | - | - | - | - | - | - |
| Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости ) | (488 174) | (471 643) | (455 111) | (438 580) | (422 048) | (405 517) |
| Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год | (4 269 271) | (4 482 735) | (4 697 906) | (4 885 822) | (5 081 255) | (5 284 505) |
| Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год | (35 799 434) | (34 587 128) | (33 374 822) | (32 162 516) | (30 950 209) | (29 737 903) |
| Земельный налог (НДС не облагается), руб./год | (455 661) | (455 661) | (455 661) | (455 661) | (455 661) | (455 661) |
| Водный налог (НДС не облагается), руб./год | | | | | | |
| Агентские вознаграждения (без учета НДС), руб./год | - | - | - | - | - | - |
| **Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год** | **(76 454 080)** | **(77 210 784)** | **(77 983 369)** | **(78 502 441)** | **(79 091 429)** | **(79 753 132)** |

| **Период** | **Период 1** | **Период 2** | **Период 3** | **Период 4** | **Период 5** | **Постпрогнозный период** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Показатель** | **20.05.2025** | **20.05.2026** | **20.05.2027** | **20.05.2028** | **20.05.2029** | |
| | **19.05.2026** | **19.05.2027** | **19.05.2028** | **19.05.2029** | **19.05.2030** | |
| **Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.** | **198 913 746** | **211 925 434** | **225 031 387** | **236 632 905** | **248 649 332** | **261 097 259** |
| Ставка дисконтирования, % | 14,42% | | | | | |
| Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, % | 10,42% | | | | | |
| Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб. | 2 505 731 852 | | | | | |
| Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), % | | | | | | 1,00% |
| Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб. | | | | | | (25 057 319) |
| Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб. | | | | | | 2 480 674 533 |
| **Фактор дисконтирования** | 0,935 | 0,817 | 0,714 | 0,624 | 0,545 | 0,510 |
| Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб. | 185 984 353 | 173 143 080 | 160 672 410 | 147 658 933 | 135 513 886 | 1 265 144 012 |
| **Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб.** | | | | | | **2 068 117 000** |
| *В том числе стоимость земельного участка с учетом улучшений, руб. без НДС* | | | | | | *413 317 606* |
| *в том числе стоимость объектов капитального строительства, руб. без НДС* | | | | | | *1 654 799 394* |

## 5.5. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъектуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости вспомогательных зданий и сооружений объектов оценки №№ 2, 4, 6, 7, а также улучшений земельного участка Оценщик использовал затратный подход. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по рыночному (сравнительному) и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки, не представляется возможным.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости Оценщик применил доходный и сравнительный подходы, затратный подход для определения стоимости единого объекта недвижимости не применялся.

В данном случае значение стоимости, полученное в рамках сравнительного подхода, не может участвовать в согласовании результатов итоговой стоимости объекта оценки (Анализ рынка складской недвижимости г. Красноярск свидетельствует о недостаточном количестве сопоставимых с объкетом оценки аналогов (современных складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м). Результаты сравнительного подхода используются в качестве поверочных.

**Таблица 77. Согласование результатов оценки**

| № п/п | Вид стоимости | Стоимость в рамках подхода, без учета НДС, руб. | Удельный вес подхода | Величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода | Не применялся | 0,0 | - |
| 2 | Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода | 1 907 988 000 | 0,0 | |
| 3 | Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода | 2 068 117 000 | 1,0 | 2 068 117 000 |
| **4** | **Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС, в том числе:** | | | **2 068 117 000** |
| 4.1. | справедливая стоимость условно свободного земельного участка | 46 494 935 | 1,0 | 46 494 935 |
| 4.2. | стоимость улучшений земельного участка, определенная в рамках затратного подхода | 366 822 671 | 1,0 | 366 822 671 |
| 4.3. | стоимость специализированных зданий и сооружений (объекты оценки № 2, 4, 6, 7), определенная в рамках затратного подхода | 61 648 827 | 1,0 | 61 648 827 |
| **5** | **Справедливая стоимость земельного участка с учетом улучшений, руб. без НДС** | | | **413 317 606** |
| **6** | **Справедливая стоимость специализированных зданий и сооружений (объекты оценки № 2, 4, 6, 7), руб. без НДС** | | | **61 648 827** |
| **7** | **Справедливая стоимость зданий Основного корпуса с АБЧ, Автотранспортного предприятия АТП, Контрольно-пропускного пункта, руб. без НДС** | | | **1 593 150 567** |

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости между объектами оценки № 1 (Основной корпус с АБЧ), 3 (Автотранспортное предприятие АТП), 5 (Контрольно-пропуской пункт) производилось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади помещений различного назначения, полученной в результате решения следующей системы уравнений:

$$20\,293{,}70*x + 1\,462{,}90*y + 13\,614{,}10*z = 1\,593\,150\,560,$$

$$y = 1{,}51*x,$$

$$z = 1{,}22*x,$$

где:

x – удельная стоимость 1 кв. м складских помещений;

y – удельная стоимость 1 кв. м офисных помещений;

z – удельная стоимость 1 кв. м складских помещений, оборудованных холодильными камерами.

1 593 150 560 – справедливая стоимость улучшений (здания Основного корпуса с АБЧ, Автотранспортного пред-приятия АТП, Контрольно-пропускного пункта), руб., без учета НДС;

1,43 – коэффициент, равный отношению стоимости офисных помещений к стоимости производственно-складских помещений;

1,18 – коэффициент, равный отношению стоимости производственно-складских помещений, оборудованных холодильными камерами, к стоимости производственно-складских помещений.

В результате решения данной системы уравнений найдены следующие значения x, y, z:

x = 41 845 руб. / кв. м без учета НДС;

y = 59 325 руб. / кв. м без учета НДС;

z = 48 807 руб. / кв. м без учета НДС.

Результаты расчеты стоимости каждого из объектов капитального строительства, в соответствии с функциональным назначением площадей зданий, представлены в таблице:

**Таблица 78. Расчет пообъектной стоимости зданий Основного корпуса с АБЧ, Автотранспортного предприятия АТП, Контрольно-пропускного пункта**

| Наименование объекта | Площадь объекта, кв. м | Площадь складских помещений объекта, кв. м | Площадь складских помещений объекта, оборудованных холодильными камерами, кв. м | Площадь офисных помещений объекта, кв. м | Стоимость 1 кв. м складских помещений, руб. / кв. м без НДС | Стоимость 1 кв. м складских помещений, оборудованных холодильными камерами, руб. / кв. м без НДС | Стоимость 1 кв. м административных помещений, руб. / кв. м без НДС | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588 | 34 871,00 | 19 867,90 | 13 614,10 | 1 389,00 | 41 485,88 | 48 806,92 | 59 324,81 | 1 571 101 770 |
| Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587 | 483,80 | 425,80 | - | 58,00 | 41 485,88 | 48 806,92 | 59 324,81 | 21 105 530 |
| Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586 | 15,90 | - | - | 15,90 | 41 485,88 | 48 806,92 | 59 324,81 | 943 260 |

Таким образом:

**Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», с учетом специальных допущений, по состоянию на 20 мая 2025 г. составляет:**

**2 068 117 000 (Два миллиарда шестьдесят восемь миллионов сто семнадцать тысяч) рублей без учета НДС.**

**Таблица 79. Результаты оценки Объекта оценки[64]**

| № п/п | Наименование объекта | Площадь объекта, кв. м | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС (округленно) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588 | 34 871,00 | 1 571 101 770,00 | 1 571 101 800 |
| 2 | Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585 | 111,10 | 3 359 319,00 | 3 359 300 |
| 3 | Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587 | 483,80 | 21 105 530,00 | 21 105 500 |
| 4 | Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584 | 761 м протяженность | 20 993 442,00 | 20 993 400 |
| 5 | Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, ка- | 15,90 | 943 260,00 | 943 300 |

[64] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7»)*

| № п/п | Наименование объекта | Площадь объекта, кв. м | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС | Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС (округленно) |
|---|---|---|---|---|
| | дастровый номер: 24:11:0260104:586 | | | |
| 6 | Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589 | 557,00 (площадь застройки) | 13 620 512,00 | 13 620 500 |
| 7 | Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697 | 54,10 | 23 675 554,00 | 23 675 600 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572. Стоимость земельного участка определена с учетом стоимости произведенных на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку). | 104 483,00 | 413 317 606,00 | 413 317 600 |
| **Итого:** | | | **2 068 116 993,00** | **2 068 117 000** |

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

5. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

6. "СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий")" (утв. Приказом Минстроя России от 17.09.2019 N 544/пр)

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

8. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

9. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

10. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

11. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

12. Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л. А. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2024 г,

13. Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 г.

14. Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 г.

15. Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.04.2025 г., https://statrielt.ru

# Приложение 2. Задание на оценку

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 31**

**к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г.**
**об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд**

г. Москва «07» апреля 2025г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7»,** в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76A56021-A687-48A1-B101-184955475775 от 24 сентября 2024 года (место хранения доверенности https://m4d.nalog.gov.ru), именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», **согласовали настоящее Задание на оценку к Договору от «18» февраля 2021 г. № 71-ОН/130/2021** (далее – «Договор»):

1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «**Оценщик**»):

Васильева Татьяна Юрьевна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000013/24 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 037064-1 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», № 045584-2 от 15 ноября 2024 года «Оценка движимого имущества», № 043051-3 от 09 августа 2024 года по направлению «Оценка бизнеса», членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), свидетельство № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 22 (Двадцати двух) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

1.2. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет ) рублей копеек, в том числе НДС 5% в размере рублей копеек.
Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.

1.3. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. настоящего Задания на оценку, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему Заданию на оценку.

1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:

1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;

2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;

3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

1.5. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему Заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату заключения Договора редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

Передан через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
9c1e8e67-b591-4d41-93cb-5f282fd03eaa
Страница 1 из 11

3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
9. Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
10. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
11. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
12. Иные стандарты и правила на усмотрение Оценщика.

1.6. Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию):

| | |
|---|---|
| Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | 1. Здание (Здание складского производственного комплекса (основной корпус с АБЧ), назначение: нежилое, количество этажей: 4, подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б, общей площадью 34871 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:588.<br>2. Здание (Насосная станция пожаротушения), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, здание 25Б/2, общей площадью 111,1 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:585.<br>3. Здание (Автотранспортное предприятие АТП), назначение: нежилое, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/1, общей площадью 483,8 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:587.<br>4. Сооружение (Подъездной железнодорожный путь необщего пользования для нужд РЦ на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572), назначение: 7.1. сооружения железнодорожного транспорта, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, р-н Емельяновский, с/с Шуваевский, км 20 Енисейского тракта, протяженностью: 761 м, кадастровый номер: 24:11:0260104:584.<br>5. Сооружение (Контрольно-пропускной пункт с навесом 1 и навесом 2), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/3, общей площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:586. |

Передан через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
9c1c8e67-b581-4d41-9a1b-5f2827d03eaa
Страница 2 из 11

| | |
|---|---|
| | 6. Сооружение (Навес для хранения поддонов), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б/4, общей площадью 557 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:589.<br>7. Сооружение (объект вспомогательного использования Котельная), количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский муниципальный район, сельское поселение Шуваевский сельсовет, д. Старцево, территория Енисейский тракт, 20-й километр, сооружение 25Б/5, общей площадью 54.1 кв. м.. кадастровый номер: 24:11:0260104:697<br>8. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады пищевых продуктов, расположенный по адресу: Красноярский край, муниципальный район Емельяновский, сельское поселение Шуваевский сельсовет, деревня Старцево, территория Енисейский тракт, километр 20-й, сооружение 25Б, общей площадью 104483 +/- 565,67 кв. м, кадастровый номер: 24:11:0260104:572<br>Специальные допущения:<br>- Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);<br>- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».<br>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». |
| Предпосылки стоимости и основания для их установления | 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;<br>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; |

Передан через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
9c1c8e67-b591-4d41-9a1d-5f2827d03eda
Страница 3 из 11

| | |
|---|---|
| | 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.<br>Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).<br>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.<br>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости. |
| Иные расчетные величины | Не определяются |
| Дата оценки | 20.05.2025 г. |
| Общие допущения и ограничения | — Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.<br>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.<br>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.<br>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.<br>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния |

Передан через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
9c1c8e67-b581-4d41-9a1d-5f2827d03eaa
Страница 4 из 11

| | |
|---|---|
| | на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.<br>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.<br>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.<br>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.<br>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.<br>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.<br>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.<br>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. |

Передан через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
9c1c8e67-b581-4d41-9acb-5f282fd03eaa
Страница 5 из 11

| | |
|---|---|
| | — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.<br>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.<br>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.<br>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.<br>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.<br>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:<br>o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;<br>o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;<br>o связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.<br>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.<br>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих |

Передано через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
96e8e67-b581-4d41-9a1b-5f2827d03eaa
Страница 6 из 11

| | |
|---|---|
| | событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.<br>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.<br>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.<br>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.<br>— Расчет стоимости провести с учетом зарегистрированных договоров долгосрочной аренды, исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды (Объекты оценки №№ 1,3,5,6), действующие на дату оценки, будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.<br>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.<br>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости. |
| Специальные допущения | - Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нем улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку);<br>- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. |
| Ограничения оценки | Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена. |

Передан через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
9c1c8e67-b591-4d41-9a1d-5f2827d03eaa
Страница 7 из 11

| | |
|---|---|
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки | Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. |
| Указание на форму составления отчета об оценке | Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF. |
| Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав | Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Современный 7», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.<br>Ограничения (обременения):<br>- Объекты оценки №№ 1, 3, 5, 6 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675, срок действия с 12.03.2024 г. по 31.03.2031 г.; долгосрочная аренда.<br>- Объекты оценки №№ 2, 4, 7, 8 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675, срок действия с 12.03.2024 г. по 31.03.2031 г. |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | Право общей долевой собственности Объекты оценки №№ 1,3,5,6 с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.<br><br>Право общей долевой собственности на Объекты оценки №№ 2, 4, 7, 8 без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют. |
| Срок проведения оценки | 20 (Двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации |
| Форма представления итоговой стоимости | Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа. |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;<br>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;<br>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;<br>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;<br>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже |

Передача через Диадок 07.04.2025 16:45 GMT+03:00
9c1c8e07-b581-4d41-9a1d-51282/d03eaa
Страница 8 из 11

| | |
|---|---|
| | - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). |

1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем Задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 Договора.

1.8. Настоящее Задание на оценку составлено в 1 (Одном) экземпляре и вступает в силу в день подписания Сторонами квалифицированной электронной подписью через систему электронного документооборота «Контур.Диадок».

**ПОДПИСИ СТОРОН**

| **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** | **ЗАКАЗЧИК:** |
|---|---|
| ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» | ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» |
| _____ /С.О. Найчук/ | _____ /Д.А. Маматов/ |
| МП | МП |

Передан через Диадок 07.04.2025 15:45 GMT+03:00
9c1c8e67-b591-4d41-9acb-5f282fd03eaa
Страница 9 из 11

**Приложение № 1**
**к Заданию на оценку № 31 от «07» апреля 2025 г.**
**к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г.**
**об оценке имущества, составляющего**
**закрытый паевой инвестиционный фонд**

**Таблица № 1**

**Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0260104:572 площадью 104 483 +/- 565,67 кв. м**

| № п/п | Обоснование | Наименование работ и затрат | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|---|
| **Раздел 1. Земляные работы** | | | | |
| 1 | ФЕР01-02-130-02 | Гидравлическое погружение и установка легких иглофильтров в грунтах: 2 группы с устройством обсыпки, длина иглофильтров до 7 м | 100 шт | 4,5 |
| 2 | ФССЦ-01.4.04.01-0007 | Фильтр для буровых скважин на воду Т-5Ф1В | шт | 450 |
| | | (Земляные работы, выполняемые по другим видам работ (подготовительным, сопутствующим, укрепительным)) | | |
| 3 | ФЕР01-02-132-01 | Монтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 4 | ФЕРм07-04-001-02 | Агрегат насосный лопастный центробежный одноступенчатый, многоступенчатый объемный, вихревой, поршневой, приводной, роторный на общей фундаментной плите или моноблочный, масса: 0,17 т | шт | 2 |
| 5 | ФЕР01-01-004-05 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,25 м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 0,25 |
| 6 | ФЕРм08-02-142-01 | Устройство постели при одном кабеле в траншее | 100 м | 2,5 |
| 7 | ФЕРм08-02-141-04 | Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 6 кг | 100 м | 2,5 |
| 8 | прайс | Кабель силовой АПвБШв-1 4х185 | м | 255 |
| 9 | ФЕРм08-02-143-05 | Покрытие кабеля, проложенного в траншее: лентой сигнальной | 100 м | 2,5 |
| 10 | ФЕР23-01-030-01 | Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм | 100 м | 2 |
| 11 | ФЕР01-02-132-02 | Демонтаж всасывающего коллектора | 100 м | 13,5 |
| 12 | ФЕР01-02-131-01 | Извлечение легких иглофильтров длиной: до 4 м | шт | 450 |
| 13 | ФЕР01-01-013-32 | Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 2 | 1000 м3 | 197 |
| 14 | ФССЦпг-03-21-01-015 | Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 15 км | 1 т груза | 334900 |
| 15 | ФЕР01-02-010-01 | Устройство грунтовых подушек на просадочных грунтах методом послойной укатки | 1000 м3 | 197 |
| 16 | ФЕР01-01-033-02 | Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2 | 1000 м3 | 197 |
| 17 | ФССЦ-02.3.01.05-0038 | Песок из отсевов дробления II класс, М 400, средний, круглые сита | м3 | 197000 |
| **Раздел 2. Благоустройство** | | | | |
| 18 | ФЕР01-01-003-14 | Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов 2 | 1000 м3 | 36,77916 |
| 19 | ФЕР01-02-002-03 | Уплотнение грунта прицепными кулачковыми катками 8 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 20 см | 1000 м3 | 10,8174 |
| 20 | ФЕР01-02-002-06 | На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-002-03 | 1000 м3 | 21,6348 |
| 21 | ФЕР27-04-001-01 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка | 100 м3 | 162,261 |
| 22 | ФССЦ-02.3.01.02-1012 | Песок природный II класс, средний, круглые сита | м3 | 17848,71 |
| 23 | ФЕР27-04-001-04 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня | 100 м3 | 135,2175 |
| 24 | ФССЦ-02.2.05.04-1807 | Щебень М 400, фракция 40-80(70) мм, группа 2 | м3 | 13521,75 |
| 25 | ФЕР27-06-039-01 | Одновременное устройство двухслойного асфальтобетонного покрытия асфальтоукладочным комплексом с толщиной верхнего слоя из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см и нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 54,087 |
| 26 | ФЕР27-06-039-03 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: нижнего слоя покрытия нижнего слоя из горячей асфальтобетонной смеси толщиной 7 см | 1000 м2 | 108,174 |
| 27 | ФЕР27-06-039-02 | Добавлять или исключать к расценке 27-06-039-01 при изменении толщины на 0,5 см: верхнего слоя покрытия из щебеночно-мастичной асфальтобетонной смеси 2,5 см | 1000 м2 | 270,435 |
| 28 | ФССЦ-04.2.01.01-0042 | Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II | т | 10771,43 |
| 29 | ФССЦ-04.2.03.01-0021 | Асфальтобетон ЩМА-10 с добавкой КМА КОЛТЕК | т | 7220,08 |
| 30 | ФЕР27-02-010-02 | Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий | 100 м | 42,26 |
| 31 | ФССЦ-05.2.03.04-0002 | Камни бортовые вибропрессованные дорожные, размер 1000х300х150 мм, серые | шт | 3265 |
| 32 | ФССЦ-05.2.03.04-0006 | Камни бортовые вибропрессованные тротуарные, размер 1000х200х80 мм, серые | шт | 961 |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

| **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** | **ЗАКАЗЧИК:** |
|---|---|
| ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» | ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» |
| _____ /С.О. Найчук/ | _____ /Д.А. Маматов/ |
| МП | МП |

Передан через Диадок 07.04.2025 16:45 GMT+03:00
96c8e07-b591-4d41-9aab-5f2827d03eaa
Страница 10 из 11

Идентификатор документа 9c1c8e67-b591-4d41-9acb-5f2827d03eaa

## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

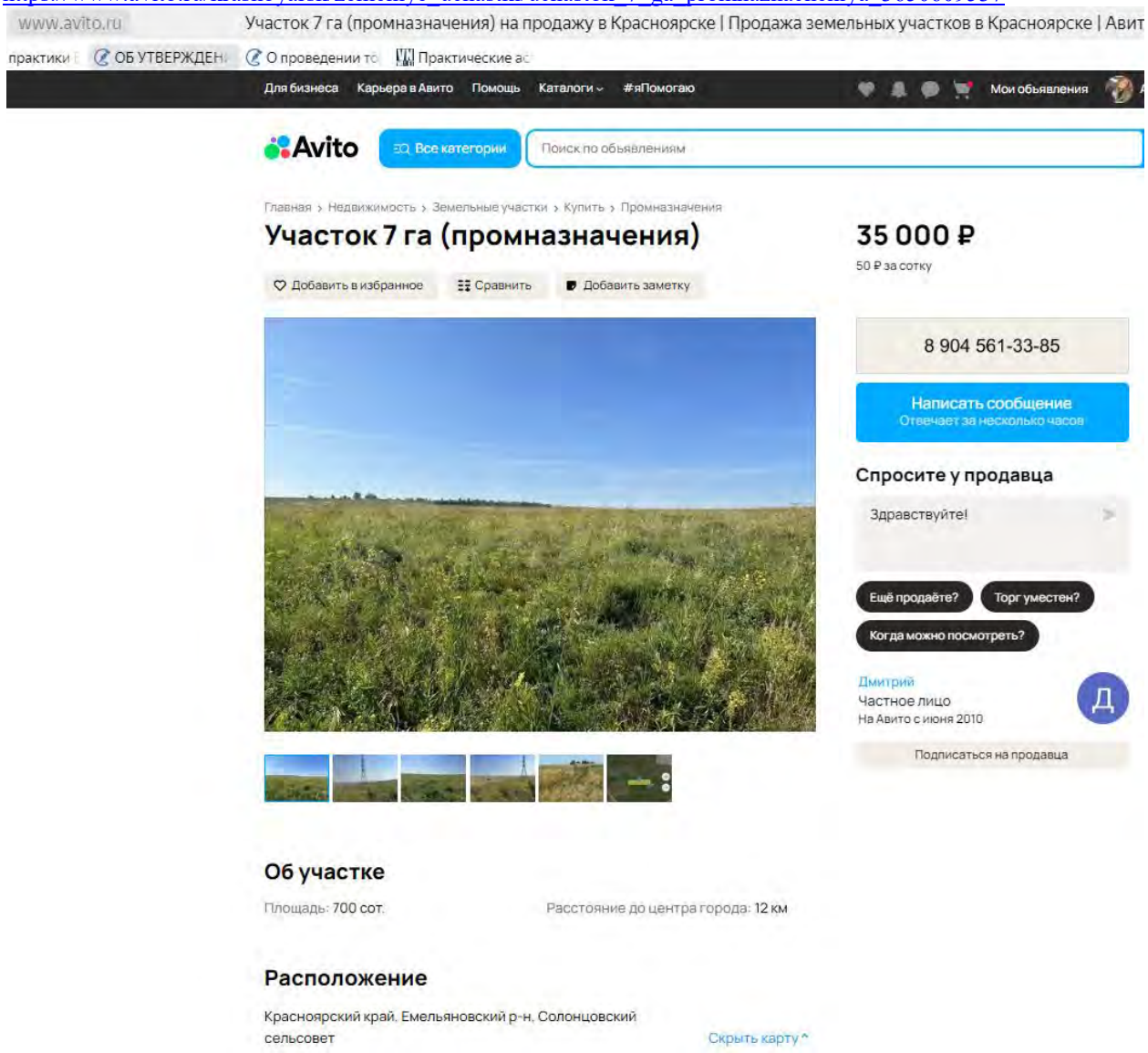
| | Организация, сотрудник | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|---|---|---|---|---|
| Подписи отправителя: | Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Маматов Дмитрий Александрович Доверитель: Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" | 76a56021-a687-48a1-b101-184955475775 с 24.09.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку с предупреждениями | 040119E300BFB155BB4F0B95156CE04DE4 с 01.08.2024 16:36 по 01.08.2025 16:36 GMT+03:00 | 07.04.2025 15:45 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получателя: | ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР | Не требуется для подписания | 02CEA769001BB258A048756E3358AF2F8B с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00 | 07.04.2025 17:19 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |

Страница 11 из 11

# Приложение 3. Рыночная информация

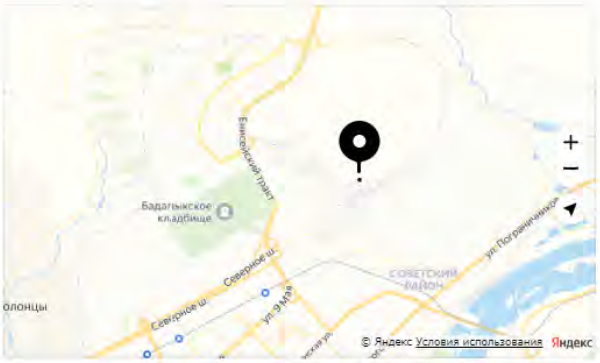
***Предложения по продаже земельных участков***

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_3650609537



www.avito.ru Участок 7 га (промназначения) на продажу в Красноярске | Продажа земельных участков в Красноярске | Ави

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИ | О проведении то | Практические ас




**35 000 ₽**

50 ₽ за сотку

8 904 561-33-85

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с июня 2010

Подписаться на продавца

## Описание

Продам землю ! Промка 7га торг

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Земля находится за аэропортом солнечный

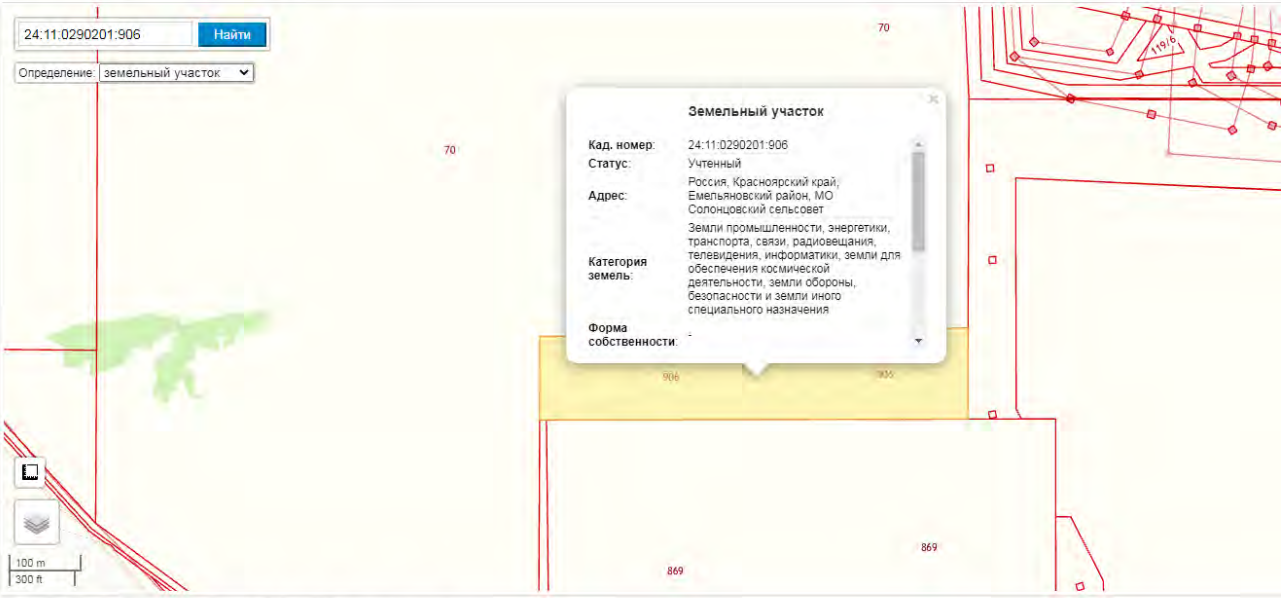
На последнем фото есть Кадастровый номер

Обмен !

Земля ровная не нужно даже планировку делать ! Тех условия ! В отличном месте , чистая пром-зона ! Звоните
Цена договорная

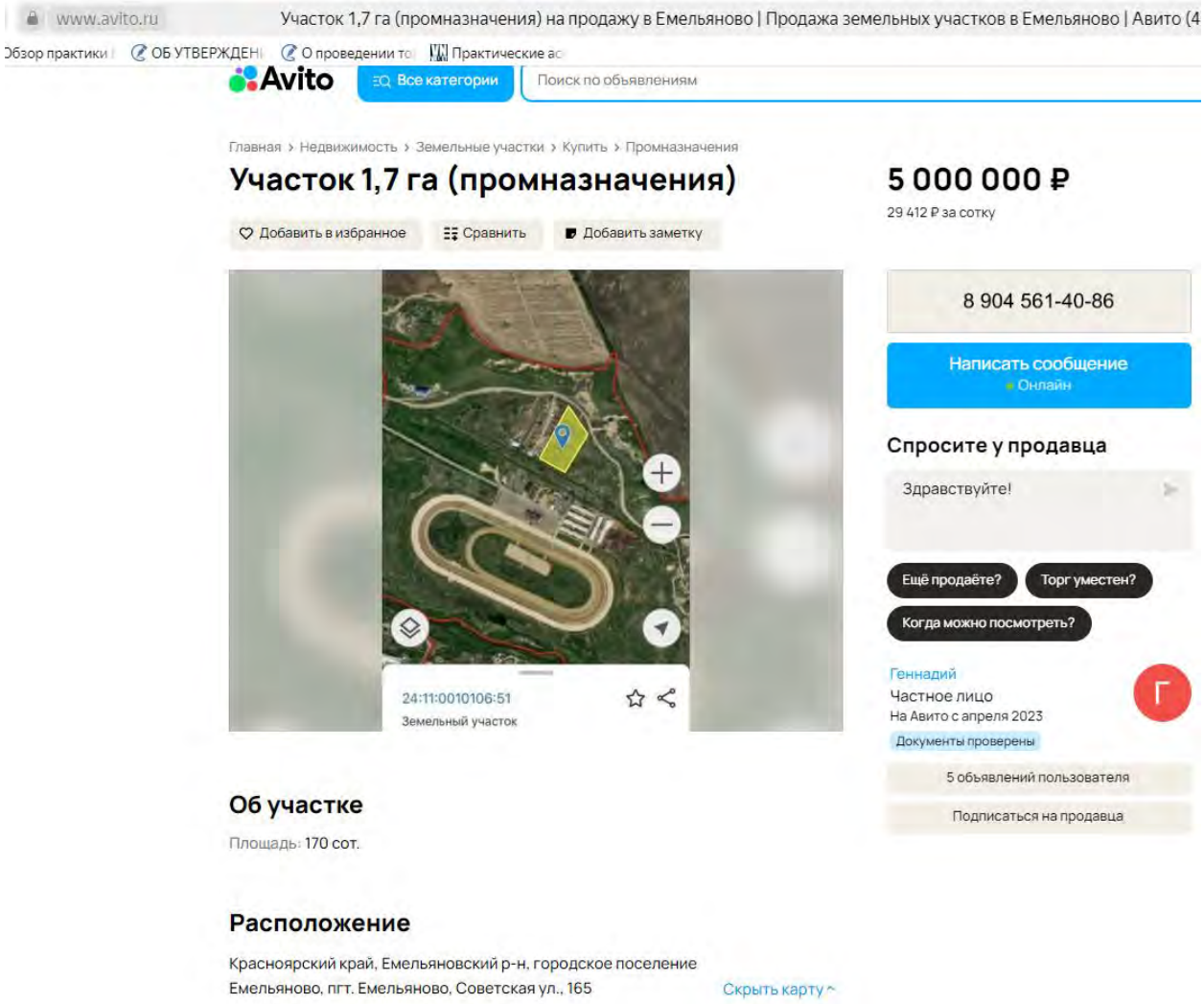
№ 3650609537 · 26 марта в 13:41 · 2633 просмотра (+9 сегодня) Пожаловаться

## Публичная кадастровая карта




Кадастровые карты Российской Федерации

https://www.avito.ru/emelyanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_4473573043?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpN3pQRkE5ODIwZW5pdHFjIjt9DyeI4j8AAAA



www.avito.ru Участок 1,7 га (промназначения) на продажу в Емельяново | Продажа земельных участков в Емельяново | Авито (44

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕН | О проведении то | Практические ас

Красноярский край, Емельяновский р-н, городское поселение
Емельяново, пгт. Емельяново, Советская ул., 165 Скрыть карту

**5 000 000 ₽**

29 412 ₽ за сотку

8 904 561-40-86

Написать сообщение
Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Геннадий
Частное лицо
На Авито с апреля 2023
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

## Описание

Продам участок за ипподром, пром назначения.

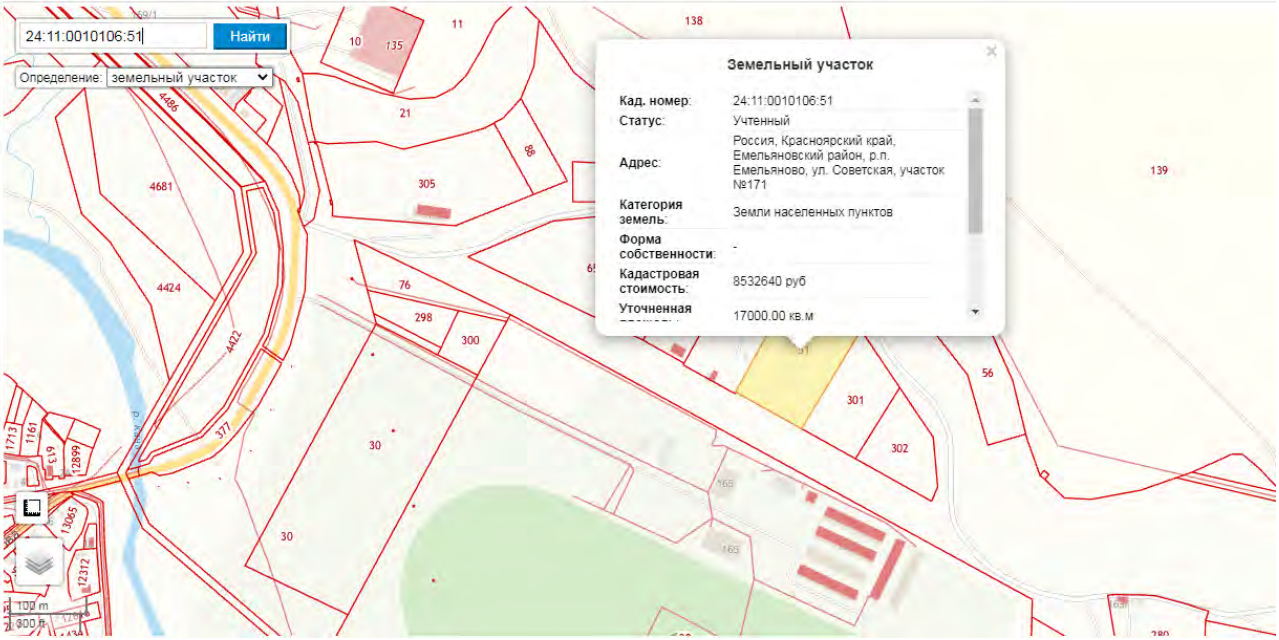
Хорошие подъездные пути, электричество по границе участка.

Сам участок ровный.

Построим под ваши нужды помещение.

№ 4473573043 · 27 марта в 14:32 · 534 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

## Публичная кадастровая карта



https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/281888419/

krasnoyarsk.cian.ru Продажа коммерческой земли 10.8га. Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, Старцево деревня - база ЦИАН, объявление 281888

ор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИ | О проведении то | Практические ас

циан

+ Подать за 0 ₽ | Войти

Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | СМ.СИТИ

Недвижимость в Красноярске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Красноярском крае > Емельяновский район > Шуваевский сельсовет

Обновлено: 14 май, 13:30 455 просмотров, нет за сегодня, 95 уникальных с марта 2024

# Продается коммерческая земля, 10,8 га

Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, Старцево деревня На карте

Пожаловаться

Площадь участка
10,8 га

39 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 37 830 000

Цена за гектар ..... 3 611 112 ₽

Налог ..... УСН

+7 913 580-40-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Деловой Красноярск
Суперагент

krasnoyarsk.cian.ru Продажа коммерческой земли 10.8га. Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, Старцево деревня - база ЦИАН, объявлени

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИ | О проведении то | Практические ас

Продаётся земельный участок, расположенный в Емельяновском районе Красноярского края, недалеко от д. Старцево (территориально участок отнесён к Категория земель:
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,). Рядом находятся завод тяжелого машиностроения и современный тепличный комплекс.
Общая площадь участка 10,8 Га. Земля в собственности.
На границах участка расположены сети ООО "РТК" (Региональная тепловая компания). Горячее/холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение (пар).
ООО "Электрические сети Крастяжмаш" готовы выдать технические условия в любом объёме.На период строительства получены 150 кВт.
С западной стороны участка проходит железнодорожная ветка (собственник субъект РФ).

Категория земель:
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:
Под размещение логистического комплекса (комплекс, оказывающий услуги по материально-техническому обеспечению: снабжение, транспортировка, хранение грузов, товаров; цех консервирования, пакетирования и глубокой заморозки "дикоросов"; станция технического обслуживания по обслуживанию легковых и грузовых автотранспортных средств; гостиница, пункт общественного питания, медпункт, прачечная, сауна; автозаправочная станция с магазином автозапчастей и других сопутствующих товаров для автомобилей; автомойка; автостоянка.

Удобное местоположение. Недалеко расположена крупная транспортная развязка: пересечение Енисейского тракта (04К-044) с автодорогой "Северный объезд Красноярска" (Р-255).
В данное время в Министерстве сельского хозяйства осуществляются изменения категории вида разрешенного использования данного участка в промышленное назначение. После распоряжения Правительства края о переводе, в Шуваевском сельсовете будет изменён вид разрешенного использования (по назначению).

Свернуть

39 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 37 830 000

Цена за гектар ..... 3 611 112 ₽

Налог ..... УСН

+7 913 580-40-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

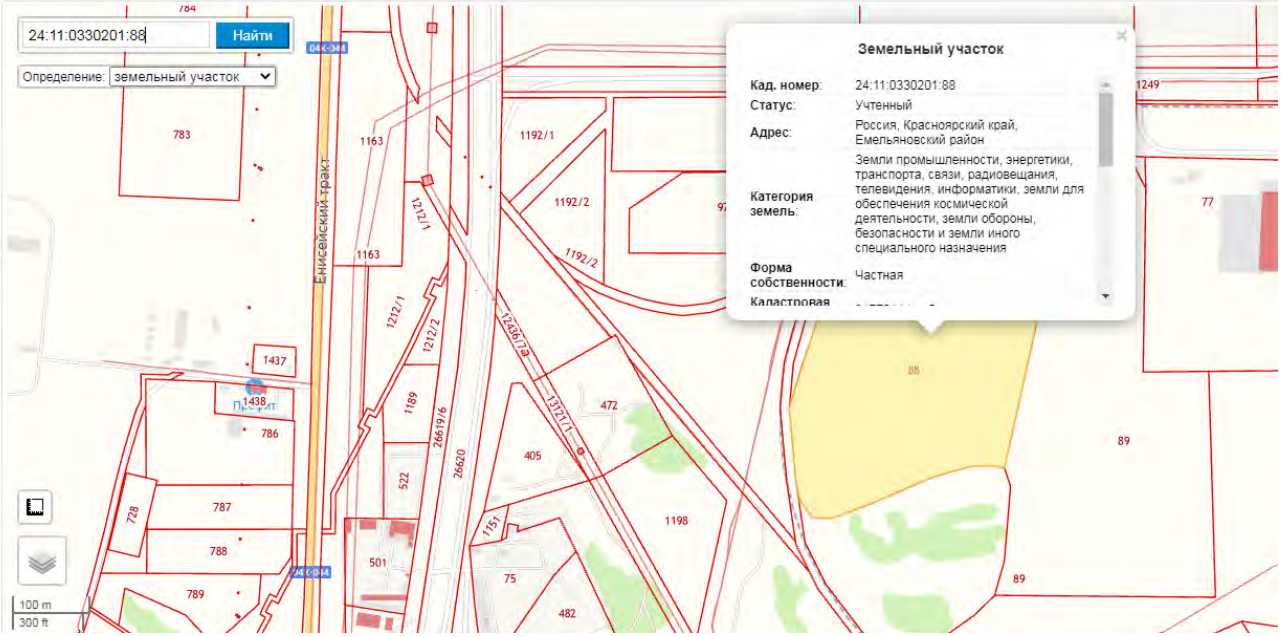
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

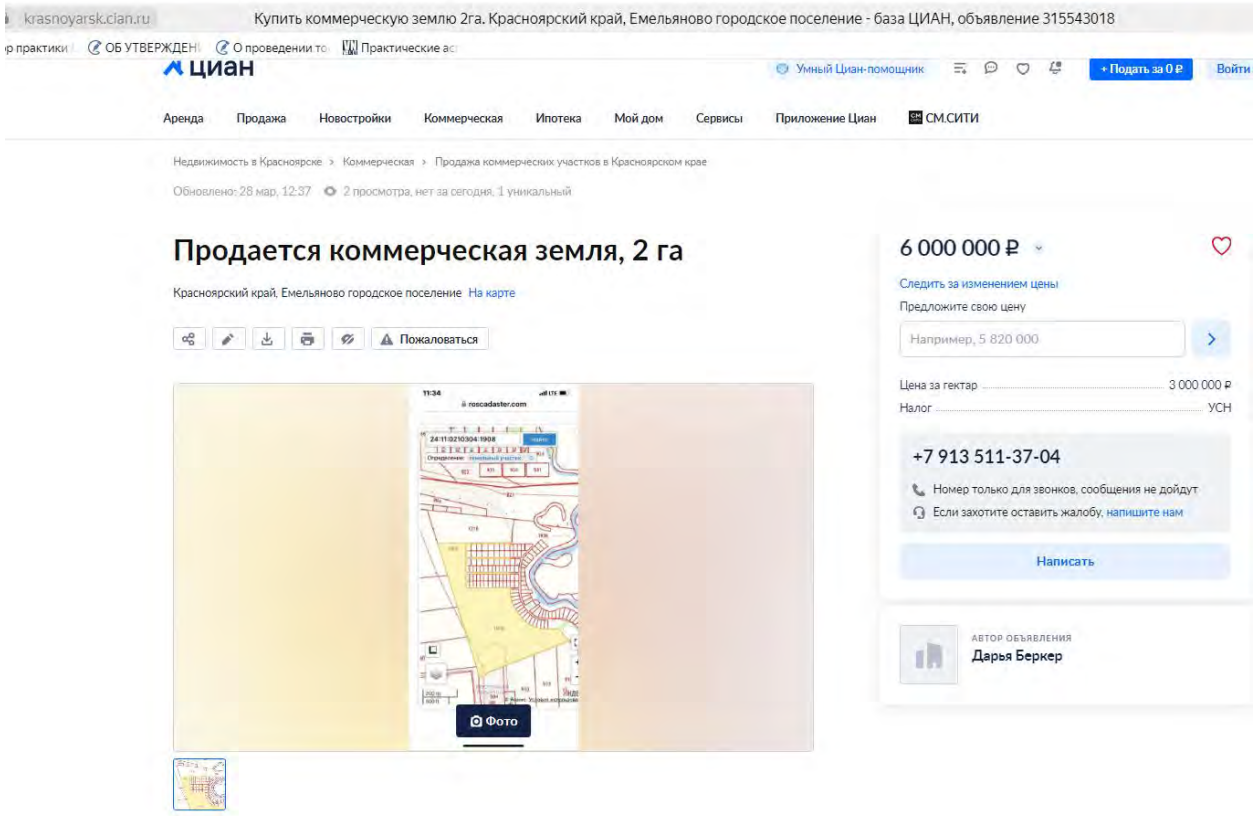
Быстро отвечает на сообщения

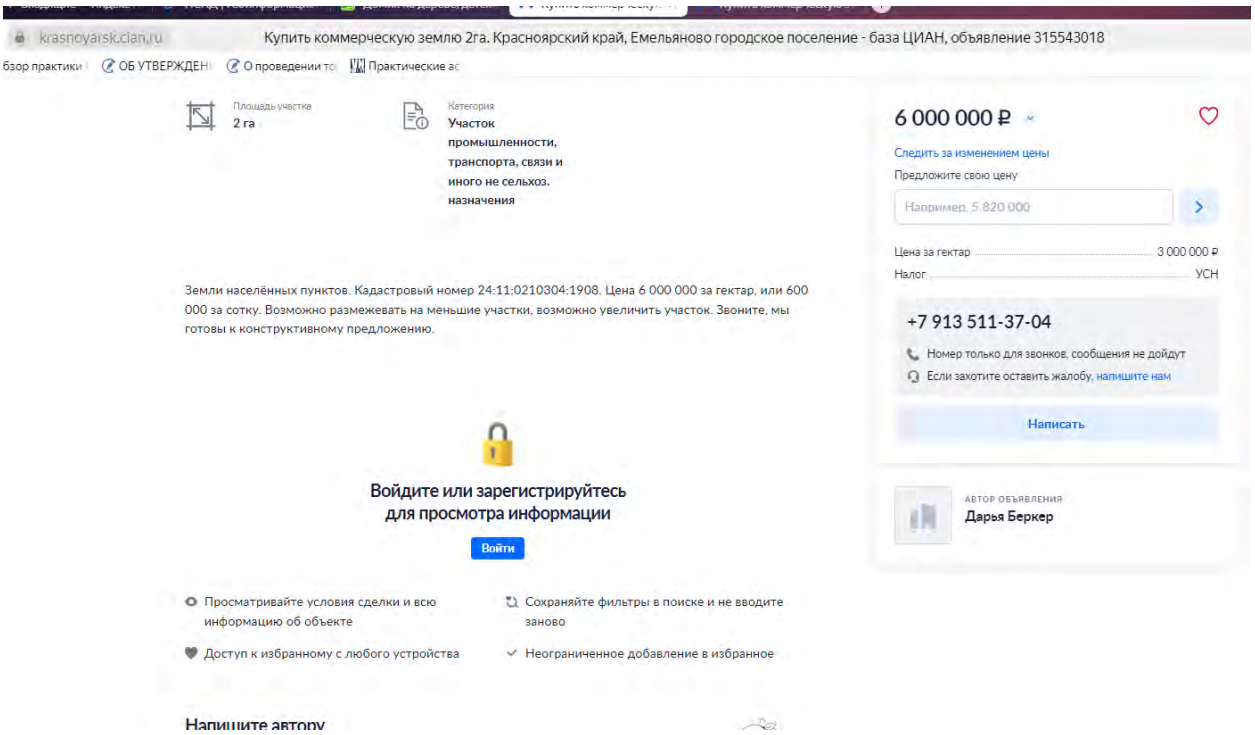
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Деловой Красноярск
Суперагент

## Публичная кадастровая карта




https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/315543018/

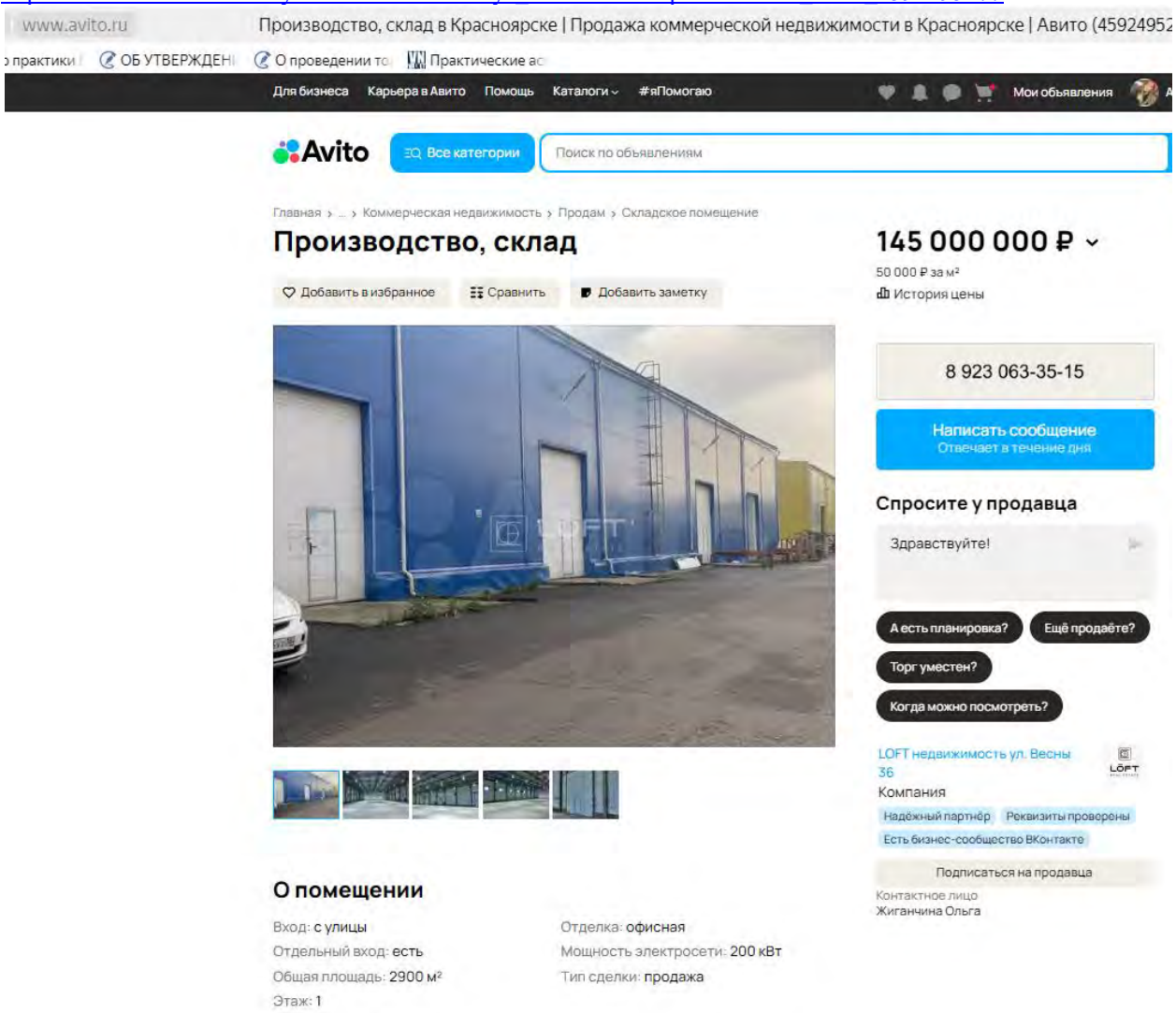





## Публичная кадастровая карта

***Предложения по продаже складской недвижимости***

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_4592495277



www.avito.ru Производство, склад в Красноярске | Продажа коммерческой недвижимости в Красноярске | Авито (45924952

ор практики | ОБ УТВЕРЖДЕН | О проведении то | Практические ас

## Расположение

Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7
р-н Советский

Скрыть карту ^

## Описание

Арт. 94845779
Продажа складского помещения

1-этажный, общая площадь 2900 кв.м.,

Материал стен - сэндвич-панели.

Высота потолков 7 м

Антипылевой пол

8 автоматических ворот размером 3,6*4,4 м.

Бытовые помещения и санузлы

Коммуникации: электроэнергия, водоснабжение, отопление от угольной котельной, резервное электроотопление, интернет.

Земельный участок в собственности, прилегающая территория 0,57 Га

**145 000 000 ₽**

50 000 ₽ за м²

История цены

8 923 063-35-15

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

LOFT недвижимость ул. Весны 36
Компания

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Жиганчина Ольга

www.avito.ru Производство, склад в Красноярске | Продажа коммерческой недвижимости в Красноярске | Авито (4592495

ор практики | ОБ УТВЕРЖДЕН | О проведении то | Практические ас

Антипылевой пол

8 автоматических ворот размером 3,6*4,4 м.

Бытовые помещения и санузлы

Коммуникации: электроэнергия, водоснабжение, отопление от угольной котельной, резервное электроотопление, интернет.

Земельный участок в собственности, прилегающая территория 0,57 Га

Возможна продажа с арендатором.

ПОМОЩЬ В ОДОБРЕНИИ КОММЕРЧЕСКОЙ ИПОТЕКИ

## О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс здания: А
Парковка: в здании

№ 4592495277 · 14 марта в 18:42 · 342 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

**145 000 000 ₽**

50 000 ₽ за м²

История цены

8 923 063-35-15

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_4978405227

www.avito.ru Офисно-складской комплекс в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Ави

практики | ОБ УТВЕРЖДЕН | О проведении то | Практические ас

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Продам › Складское помещение

# Офисно-складской комплекс

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

522 000 000 ₽

71 300 ₽ за м²

История цены

8 982 641-13-87

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с июля 2013
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
РБН

## О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 7321.2 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Мощность электросети: 200 кВт
Тип сделки: продажа

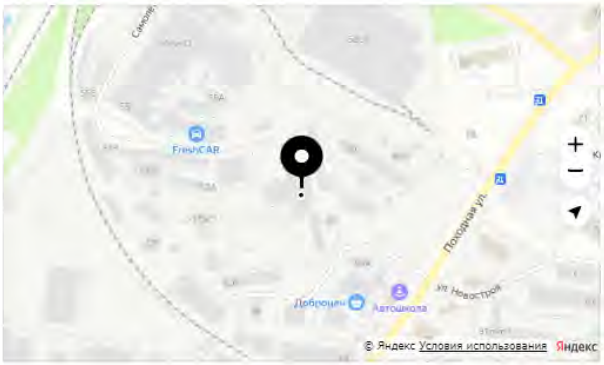
www.avito.ru Офисно-складской комплекс в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Ави

ор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНІ | О проведении то | Практические ас

## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, Самолётная ул., 55литО

● Ботаническая от 31 мин. Скрыть карту




## Описание

ПРЕДЛАГАЕТСЯ к ПРОДАЖЕ ОФИСНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС общей площадью 7321,2 кв.м.

Без комиссии для покупателей

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ:

- расположен в Екатеринбурге на расстоянии 3,8 км от метро «Ботаническая» (9 минут на автотранспорте) на ул. Самолетной;

- общая площадь помещений комплекса – 7321,2 кв.м. в том числе: офисное здание – 1006,6 кв.м. склады – 6224,6 кв.м (из них 2634,1 кв.м склады класса «А»);

- локация удобна с точки зрения транспортной доступности комплекса как при заезде в город, так и для взаимодействия с городскими контрагентами: в непосредственной близости автотранспортные магистрали – улицы Щербакова, Селькоровская, Походная; остановка общественного транспорта «Уктус»; остановка электропоездов «Вторчермет»;

- офисы и склады 2430 кв.м сданы в аренду третьим лицам;

- высота потолков: офисы - 3 м; склад 1491,1 кв.м – 9,40 м; склад 3680,50 кв.м – 8,27 м;

**522 000 000 ₽**

71 300 ₽ за м²

История цены

8 982 641-13-87

Написать сообщение
Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с июля 2013

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
РБН

www.avito.ru Офисно-складской комплекс в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авит

бзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕН | О проведении то | Практические ас

минут на автотранспорте) на ул. Самолетной;

- общая площадь помещений комплекса – 7321,2 кв.м, в том числе: офисное здание – 1006,6 кв.м, склады – 6224,6 кв.м (из них 2634,1 кв.м склады класса «А»);

- локация удобна с точки зрения транспортной доступности комплекса как при заезде в город, так и для взаимодействия с городскими контрагентами: в непосредственной близости автотранспортные магистрали – улицы Щербакова, Селькоровская, Походная; остановка общественного транспорта «Уктус»; остановка электропоездов «Вторчермет»;

- офисы и склады 2430 кв.м сданы в аренду третьим лицам;

- высота потолков: офисы - 3 м; склад 1491,1 кв.м – 9,40 м; склад 3680,50 кв.м – 8,27 м;

- электроснабжение: 200 кВт;

- теплоснабжение от газовой котельной;

- земельный участок 18096 кв.м в собственности;

- на территории большая парковка для автотранспорта любого типа.

Офисно-складской комплекс может быть использован как логистический центр, как площадка для размещения производства, соответствующего формату зданий; как арендный бизнес.

Стоимость ОФИСНО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА: 522 000 000 руб. (Пятьсот двадцать два миллиона рублей 00 копеек).

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

---

"Регион Бизнес Недвижимость"

Коммерческая недвижимость

Без комиссии для покупателей

Арт. 95948353

## О здании

Тип здания: другой

Класс здания: А

Парковка: в здании

№ 4978405227 · 26 марта в 16:09 · 100 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

**522 000 000 ₽**

71 300 ₽ за м²

История цены

8 982 641-13-87

Написать сообщение
Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

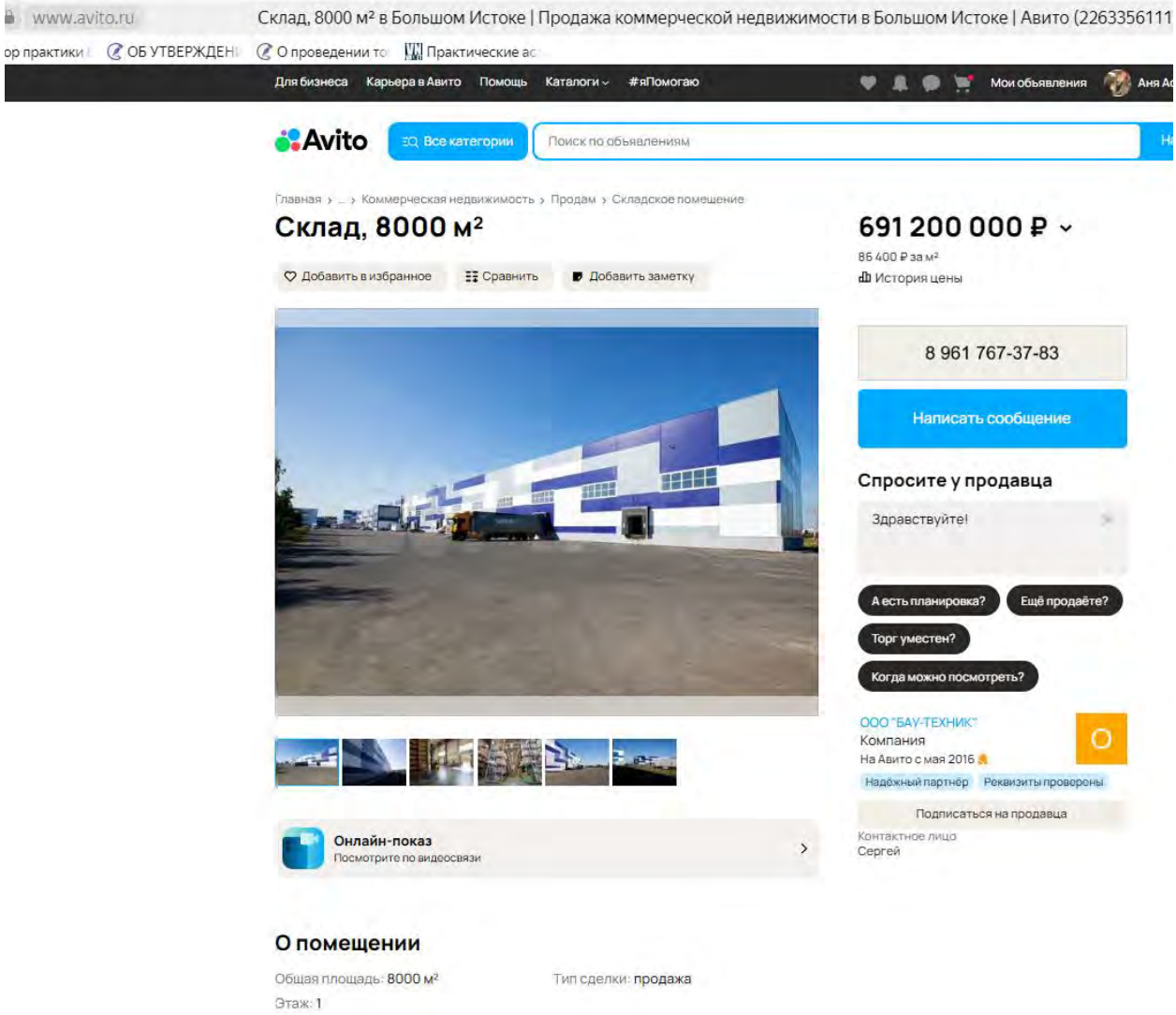
А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с июля 2013
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
РБН

https://www.avito.ru/bolshoy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_2263356111?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzM3dlVFB2VGtBcHFsWG9lIjt9ACQlcj8AAAA



www.avito.ru Склад, 8000 м² в Большом Истоке | Продажа коммерческой недвижимости в Большом Истоке | Авито (2

зор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИ | О проведении то | Практические ас

## Расположение

Свердловская обл., Сысертский г.о., пос. Большой Исток, Трудовая ул., 1

Скрыть карту

**691 200 000 ₽**

86 400 ₽ за м²

История цены

8 961 767-37-83

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ООО "БАУ-ТЕХНИК"
Компания
На Авито с мая 2016
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

## Описание

Здание склада класса А на территории Логопарка "SVX", расположенного в непосредственной близости от автодорожной развязки ЕКАД и Челябинский тракта.

Общая площадь здания 8 000 кв.м.

Рабочая высота склада - 12 метров.

Конструктив склада - металлокаркас, ограждающие конструкции - сэндвич панели.

Склад оборудован секционными воротами.

Полы с обеспыливающим покрытием, нагрузка на пол - 6 т/кв.м. (распределенная).

Здание подключено к системам электроснабжения, водоснабжения и канализации. Отопление воздушное от теплогазогенераторов.

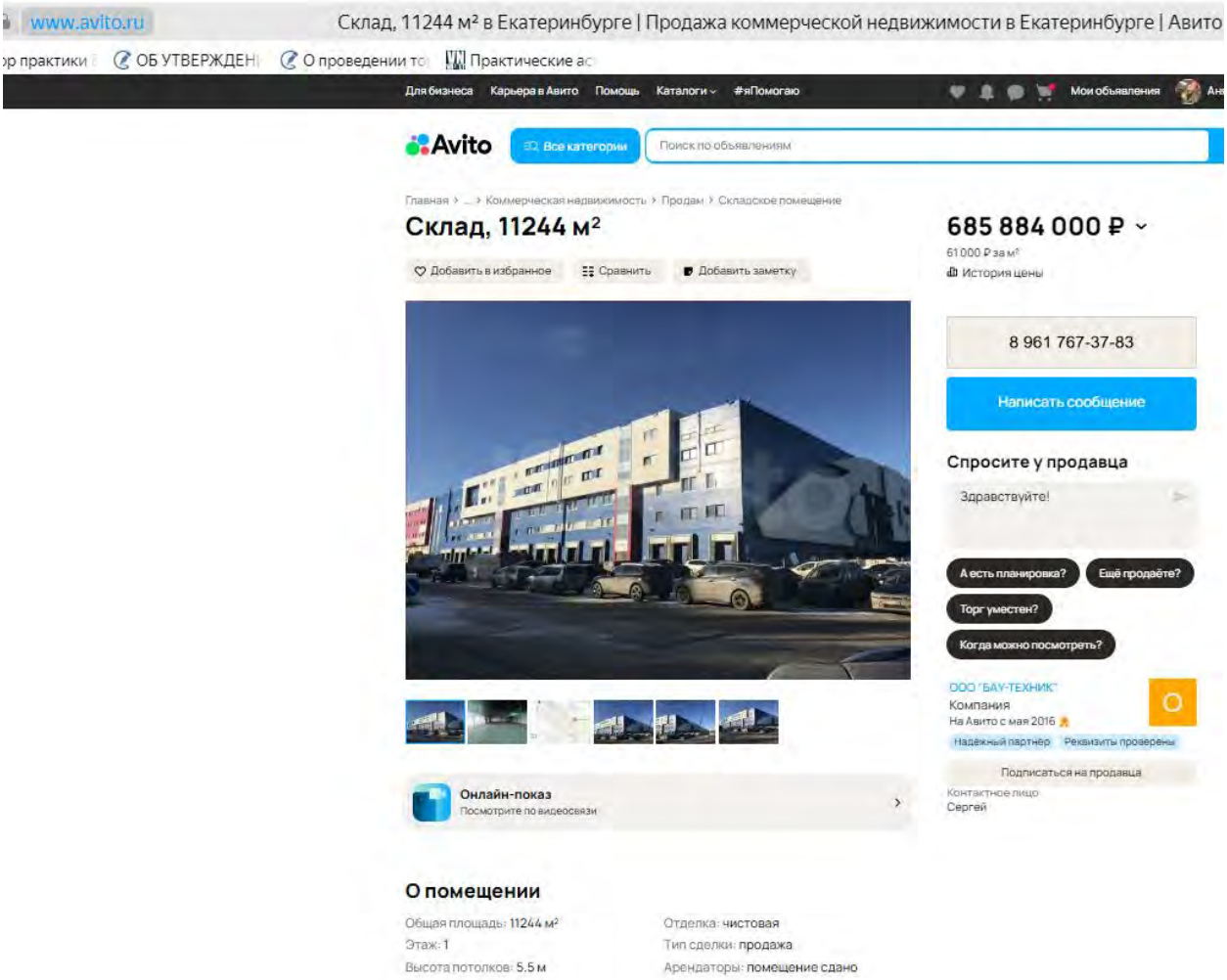
Собственная огороженная и благоустроенная территория 1,6 Га.

## О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2263356111 · 13 марта в 13:07 · 2026 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_11244_m_2263079342



www.avito.ru Склад, 11244 м² в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито

р практики ОБ УТВЕРЖДЕНІ О проведении то Практические ас

## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Черняховского, 86к9/2
р-н Чкаловский

Скрыть карту

## Описание

Продаётся складское здание с АБК на территории Терминала Чкаловский:

Склад 10 151,9 кв.м.

АБК 1 092,1 кв.м.

## О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2263079342 · 30 марта в 19:00 · 2989 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

**685 884 000 ₽**

61 000 ₽ за м²

История цены

8 961 767-37-83

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

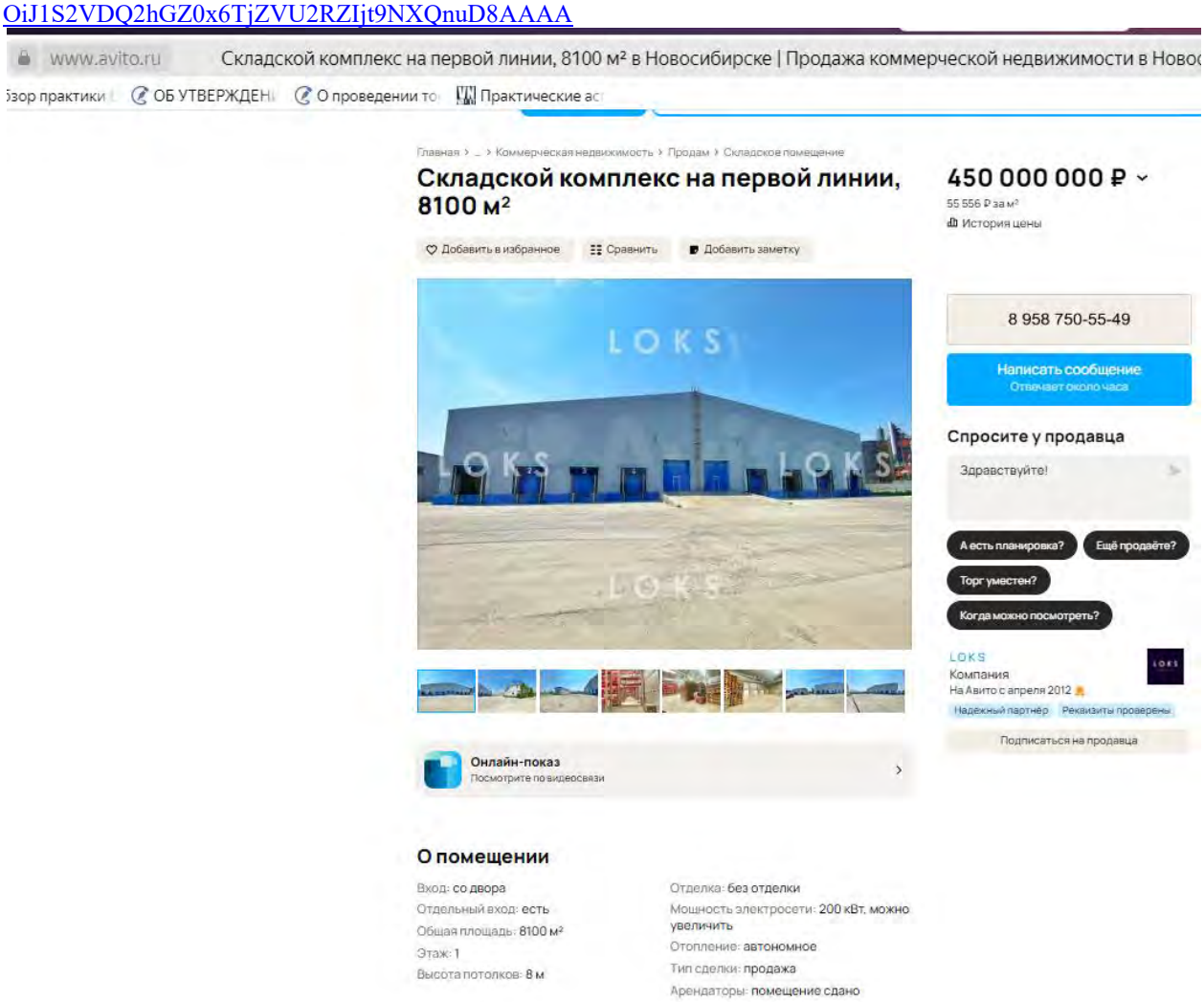
А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ООО "БАУ-ТЕХНИК"
Компания
На Авито с мая 2016
Надежный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_na_pervoy_linii_8100_m_3877240367?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1S2VDQ2hGZ0x6TjZVU2RZIjt9NXQnuD8AAAA



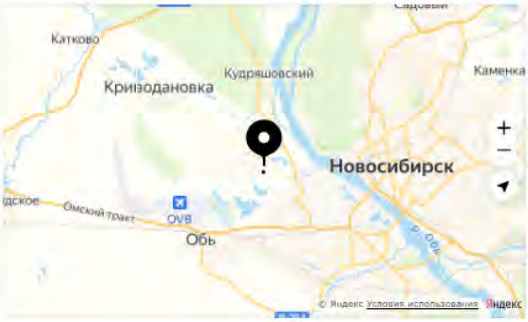
www.avito.ru Складской комплекс на первой линии, 8100 м² в Новосибирске | Продажа коммерческой недвижимости в Новоси

практики ОБ УТВЕРЖДЕНИ О проведении то Практические ас

## Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Марусино, ул. Строителей, 1Ак2

Скрыть карту




## Описание

**Продажа складского комплекса общей площадью 8100 м2 по адресу Криводановский с/с, ул. Промышленная, 26 а**

Комплекс включает:

**1. Отапливаемая складская часть - 6340 м2**

– Беспылевые полы
– Высота потолков 7,5 м до перекрытий
– Шаг колон 30х6 м
– Хорошее искусственное/естественное освещение
– Отопление автономное газовое
– Размеры 60х103 м
– 8 ворот на пандусе с доквеллерами/докшелтерами (каждые ворота оборудованы тепловой завесой)
– 2 ворот для прямого заезда внутрь
– Пожарная/охранная сигнализации
– Материал стен сэндвич панели
– Внутри предусмотрены бытовые помещения

**2. Холодный склад - 1200 м2**

– Ровные бетонные полы
– Высота потолков 7,1 м
– Ворота для прямого заезда внутрь
– Размеры на 72х17 м
– Материал стен профлист
– Предусматривался как жд рампа

**450 000 000 ₽**

55 556 ₽ за м²

История цены

8 958 750-55-49

Написать сообщение
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

LOKS
Компания
На Авито с апреля 2012
Надежный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

www.avito.ru Складской комплекс на первой линии, 8100 м² в Новосибирске | Продажа коммерческой недвижимости в Новоси

зор практики ОБ УТВЕРЖДЕН О проведении то Практические ас

– Размеры на 72x17 м
– Материал стен профлист
– Предусматривался как жд рампа

**3. 2-х этажный АБК с 3-им мансардным этажом - 320 м2**

– Кабинетная планировка
– Санузел
– Высота первого этажа 3 м
– Интернет
– Отопление автономное электрическое
– Пожарная/охранная сигнализации
– Видеонаблюдение
– Материал стен пенобетон

**4. Отапливаемый гараж - 243 м2**

– Ровные бетонные полы
– Высота потолков 6 м до перекрытий
– Размеры 18,6x12
– Материал стен сэндви-панели
– Отопление автономное газовое
– Двое ворот по грузовой транспорт, спец. технику

Электрические мощности на комплекс 200 кВт с возможностью увеличения (поставщик «Новосибирскэгергосбыт»)

ХВС - скважина / ГВС - водонагреватель

Водоотведение септик

**Стоимость продажи 450 000 000 рублей**

**Продажа от собственника!**

**Комиссии нет!**

**450 000 000 ₽**
55 556 ₽ за м²
История цены

8 958 750-55-49

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

LOKS
Компания
На Авито с апреля 2012
Надежный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца

## О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Класс здания: B

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 50

№ 3877240367 · 20 марта в 14:04 · 806 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

***Предложения по аренде складской недвижимости***

https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/316629065/

krasnoyarsk.cian.ru Сдам склад 1500м² просп. Котельникова, 15/1, Красноярский край, Емельяновский район, Солонцы поселок - база ЦИАН, объявление 316629065

Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | СМ.СИТИ

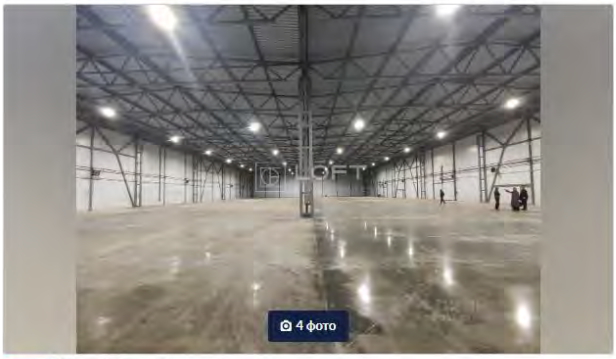
Недвижимость в Красноярске › Коммерческая › Аренда складов в Красноярском крае › Емельяновский район › пос. Солонцы › проспект Котельникова

Обновлено: 14 май, 19:40 · 9 просмотров, нет за сегодня, 4 уникальных

## Сдается склад, 1 500 м²

Красноярский край, Емельяновский район, Солонцы поселок, просп. Котельникова, 15/1 На карте

Пожаловаться




Площадь 1 500 м² | Этаж 1 из 1 | Выс. потолков 9.2 м. | Помещение Свободно

900 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 873 000

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 7 200 ₽ в год |
| Налог | НДС не включен |
| Комиссии | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены |

+7 983 077-40-97

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ LOFT НЕДВИЖИМОСТЬ

Документы проверены

krasnoyarsk.cian.ru Сдам склад 1500м² просп. Котельникова, 15/1, Красноярский край, Емельяновский район, Солонцы поселок - база ЦИАН, объявление 316629065

Пешеходный трафик | Точки притяжения

Автомобильный трафик | Конкуренты в радиусе 1 км

Средний бюджет семьи по району | Рекомендации по выбору места для бизнеса

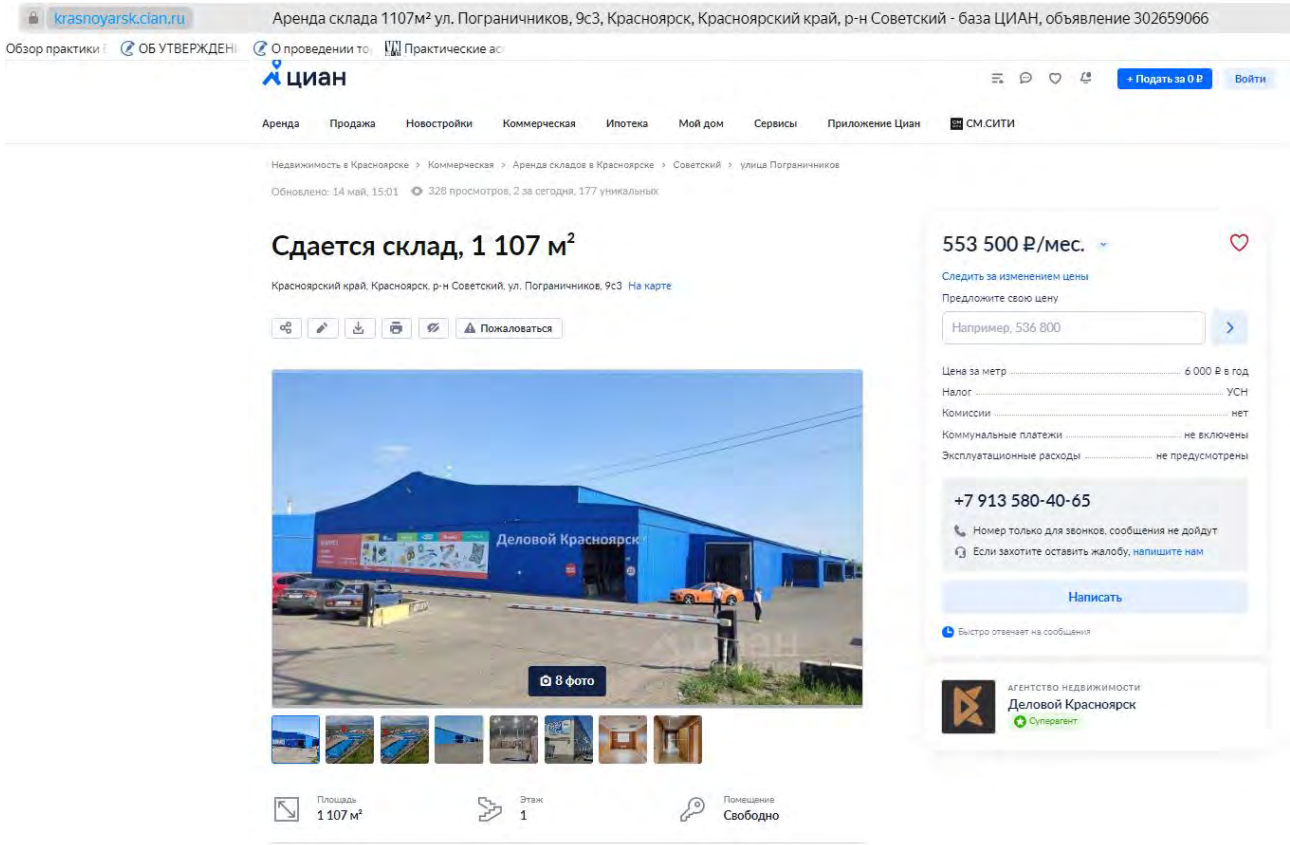
Купить отчёт у партнёра | Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Арт. 76404377 Сдам в аренду теплый склад 1500 кв.м.
Этаж: 1.
Высота уровня пола от земли: 1,2м;
Полы: топпинговые;
Высота потолка: 9м;
Ворота секционные, вертикального открытия: 3 ед.;
Инженерные коммуникации: водоснабжение, водоотведение;
Отопление: автономное;
Электроэнергия, мощность: 300 кВт с возможностью увеличения до 450;
Круглосуточная физическая охрана, видеонаблюдение;
Доступ: 24/7;
Удобный подъезд;
Удобная логистическая развязка с выходом на федеральную трассу ;
Парковка: уличная, свободная, на 30 машиномест;
Маршруты общественного транспорта в шаговой доступности;
Интернет, телефония;
В шаговой доступности организована точка общественного питания (столовая);
Возможность предоставления в аренду на внутренней охраняемой территории офисных помещений от 25м2 (при наличии свободных).

Свернуть

https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/302659066/



krasnoyarsk.cian.ru Аренда склада 1107м² ул. Пограничников, 9с3, Красноярск, Красноярский край, р-н Советский - база ЦИАН, объявление 302659066

зор практики ОБ УТВЕРЖДЕНИ О проведении то Практические ас

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сдаётся в аренду склад расположенный на ул. Пограничников

Общие технические характеристики:

Площадь1107 кв .м.
Высота потолков 6,5 метров.
Обеспыленное покрытие полов.
Транспортные ворота в количестве 2 шт.
Установлены тепловые завесы.

Дополнительное оборудование:
Склад оборудован системами наружного видеонаблюдения и охраны.
Смонтирована охранно-пожарная сигнализация.
Система приточно-вытяжной вентиляции.
Светодиодное освещение.
Собственная электроподстанция, котельная.
Рядом находиться офисное здание 400 кв.м.
Имеются площадки для стоянки и маневрирования большегрузного транспорта. Столовая на территории.

Объект находится в 3.5 км. от крупной дорожной развязки: пересечение ул. Пограничников с автодорогой "Глубокий обход Красноярска" (трасса Р-255).

Свернуть

553 500 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 536 800

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 6 000 ₽ в год |
| Налог | УСН |
| Комиссии | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены |

+7 913 580-40-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Деловой Красноярск
Суперагент

Деловой Красноярск
8 фото

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2100_kv.m_4433465427

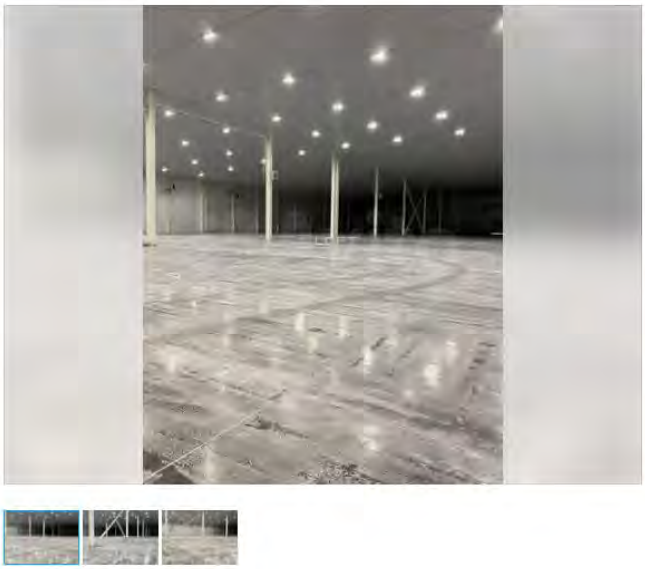
www.avito.ru Склад, 2100 кв.м в Красноярске | Аренда коммерческой недвижимости в Красноярске | Авито (4433465427)

ор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНІ | О проведении то | Практические ас

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Сдам › Складское помещение

# Склад, 2100 кв.м

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**1 260 000 ₽ в месяц**

История цены

600 ₽ в месяц за м², залог 1 260 000 ₽, комиссия 151 200 ₽

8 965 894-49-90

Написать сообщение
Онлайн

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

LOFT недвижимость ул. Весны 36
Компания
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Жиганчина Ольга

## О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 2100 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 7 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

www.avito.ru Склад, 2100 кв.м в Красноярске | Аренда коммерческой недвижимости в Красноярске | Авито (44334

ізор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНІ | О проведении то | Практические ас

## Расположение

Красноярский край, Красноярск, ул. Пограничников, 9с1
р-н Советский

Скрыть карту ^

## Описание

Арт. 84523873
Аренда складского помещения

В состав комплекса входят помещения различного функционального назначения: склады с различными температурными режимами, офисные и производственные помещения.

Объект расположен в Советском районе Красноярска, на выезде из города в западном и восточном направлениях.

Склад соответствует категории "А"

Помещение сухое, отапливаемое.

Полы антипыль, доковые ворота.

Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория.

**1 260 000 ₽ в месяц**

История цены

600 ₽ в месяц за м², залог 1 260 000 ₽, комиссия 151 200 ₽

8 965 894-49-90

Написать сообщение
Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

LOFT недвижимость ул. Весны 36
Компания
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Жиганчина Ольга

www.avito.ru Склад, 2100 кв.м в Красноярске | Аренда коммерческой недвижимости в Красноярске | Авито (443346

Обзор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНІ | О проведении то | Практические ас

Склад соответствует категории "А"

Помещение сухое, отапливаемое.

Полы антипыль, доковые ворота.

Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория.

## О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс здания: А
Парковка: на улице

№ 4433465427 · 6 апреля в 19:21 · 444 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

**1 260 000 ₽ в месяц**

История цены

600 ₽ в месяц за м², залог 1 260 000 ₽ комиссия 151 200 ₽

8 965 894-49-90

Написать сообщение
Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_2200_kv.m_4593075509

www.avito.ru Склад, производство, 2200 кв.м в Красноярске | Аренда коммерческой недвижимости в Красноярске | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Сдам › Складское помещение

# Склад, производство, 2200 кв.м

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

## О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 2200 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

**1 320 000 ₽ в месяц**

История цены

600 ₽ в месяц за м², залог 1 320 000 ₽, без комиссии

8 923 063-35-15

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

LOFT недвижимость ул. Весны 36
Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Жиганчина Ольга

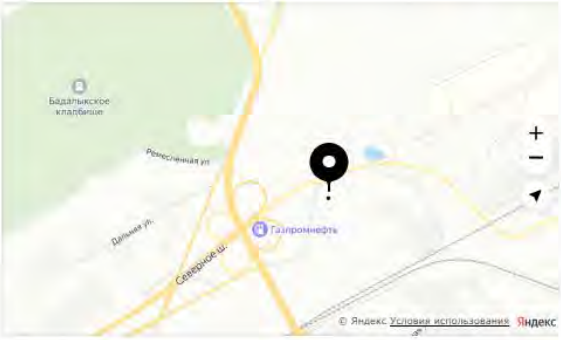
www.avito.ru Склад, производство, 2200 кв.м в Красноярске | Аренда коммерческой недвижимости в Красноярске | Авито

зор практики | ОБ УТВЕРЖДЕНИ | О проведении то | Практические ас

## Расположение

Красноярский край, Красноярск, Северное ш., 7
р-н Советский

Скрыть карту




## Описание

Арт. 93671547
Аренда производственно-складского помещения

Общая площадь 2200 кв.м.

Материал стен - сэндвич-панели.

Высота потолков 7 м

Антипылевой пол

6- автоматических ворот размером 3,6*4,4 м.

Коммуникации: электроэнергия, водоснабжение, отопление от автономной котельной, резервное электро-отопление, интернет.

## О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс здания: А
Парковка: в здании

№ 4593075509 · 6 апреля в 19:21 · 239 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

**1 320 000 ₽ в месяц**

История цены

600 ₽ в месяц за м², залог 1 320 000 ₽, без комиссии

8 923 063-35-15

Написать сообщение
Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

LOFT недвижимость ул. Весны 3Б
Компания
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Жиганчина Ольга