



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Консалтинг | Корпоративные финансы | Оценка

Отчет

№ V-22 НЕ 175 ТСЛ/14

об определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная

Том 1 из 2

ДАТА ОЦЕНКИ
23 июня 2025 г.

ДАТА ОТЧЕТА
09 июля 2025 г.

ЗАКАЗЧИК
ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

09 июля 2025 г.

Представителю ООО «СФН»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Современный 7»

Маматову Д.А.

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Договором № V-22 НЕ 175 ТСЛ от 17 ноября 2022 года между ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» (далее – Заказчик), в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76A56021-A687-48A1-B101-184955475775 24 сентября 2024 года, и ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (далее – Исполнитель), в лице Генерального директора Иванова А.С., действующего на основании Устава, и Заданием на оценку №14 от 28.05.2025 к Договору выполнена оценка справедливой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый.

Состав объекта оценки:

1. Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.
2. Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе «Описание Объекта оценки», стр.27.

Цель оценки - Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

Вид стоимости – справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Предпосылки стоимости:

- 1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки - 23 июня 2025 г.;
- 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый округленно составляет:

без учета НДС:

3 073 907 000 руб.

Три миллиарда семьдесят три миллиона девятьсот семь тысяч рублей

с учетом НДС*:

3 671 942 200 руб.

Три миллиарда шестьсот семьдесят один миллион девятьсот сорок две тысячи двести рублей

**в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.*

В том числе:

Таблица 1. Результат оценки справедливой стоимости (пообъектно)

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1–3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.	2 431 709 479	2 918 051 375
2	Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.	642 197 521	753 890 825
ИТОГО		3 073 907 000	3 671 942 200

Источник: анализ Исполнителя

Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании

результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку (копия Задания на оценку приведена в Приложении данного Отчета).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Документы, предоставленные Заказчиком, и содержащие качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества приведены в Томе 2 данного Отчета.

Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик Объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, 7, Стандартами и правилами Ассоциации СРО «НКСО», Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

С уважением,

Генеральный директор,

ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» _____

Иванов А.С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	5
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
Данные об Отчете	7
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	8
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	9
ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	10
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	17
Сведения о заказчике оценки	17
Сведения о юридическом лице	17
Справка о компании «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	18
Сведения об оценщиках, проводивших оценку	19
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ..	19
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	20
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	22
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	22
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	23
Ограничения оценки, установленные после даты составления задания	23
Специальные допущения, иные существенные допущения, установленные после даты составления задания	24
Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	25
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
Перечень предоставленных сведений и документов	27
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	28
Фотографии объекта	38
Анализ местоположения	43
Описание района расположения	43
Описание локального местоположения	44
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
Динамика развития России	47
Региональный анализ	60
Описание района расположения	60
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	60
Обзор рынка складской недвижимости	61
Коммерческие условия	64
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	66
Обзор рынка земельных участков	73
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	76

Анализ основных ценообразующих факторов	80
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	81
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	86
Последовательность определения стоимости объекта оценки	86
Процесс оценки.....	86
Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода	87
Сравнительный подход	88
Затратный подход	89
Доходный подход	90
Определение стоимости складского комплекса Доходным подходом	92
Метод дисконтирования денежных потоков	92
Доходная часть	93
Расходная часть.....	99
Определение стоимости складского комплекса Сравнительным подходом	112
Обоснование выбора аналогов	112
Расчет стоимости	113
Объяснение вносимых корректировок.....	116
Определение стоимости земельного участка Сравнительным подходом	118
Последовательность определения стоимости объекта оценки	118
Обоснование выбора аналогов	119
Расчет стоимости	121
Объяснение вносимых корректировок.....	124
Определение стоимости специализированных улучшений Затратным подходом	127
Определение стоимости замещения.....	127
Предпринимательский доход.....	128
Анализ износа	128
Определение стоимости оцениваемого объекта в рамках Затратного подхода	131
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	134
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО	138
Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	141
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ	142
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ..	143
Приложение 1. Задание на оценку	145
Приложение 2. Копии интернет-страниц используемых данных.....	145
Копии интернет-страниц аналогов для расчета стоимости.....	158
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	190
Приложение 4. Данные, предоставленные Заказчиком	194

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	оценка проведена в соответствии с Договором № V-22 НЕ 175 ТСП от 17 ноября 2022 года и Заданием на оценку №14 от 28.05.2025
Вид определяемой стоимости	справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда
Задачи и предполагаемое использование результатов оценки Объекта оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки - 23 июня 2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	23 июня 2025 г.
Дата составления отчета	09 июля 2025 г.
Порядковый номер отчета	№ V-22 НЕ 175 ТСП/14

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Данные об объекте Оценки	
Объект оценки	недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый

Данные об объекте Оценки

Состав Объекта оценки	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5. Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.
Права на объект оценки	- общая долевая собственность на земельный участок – владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7». - общая долевая собственность на здания – владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7».
Ограничения (обременения) прав	- Земельный участок - доверительное управление, частный сервитут - Здания – доверительное управление, аренда (согласно выпискам из ЕГРН).

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%) (округленно)
Сравнительный	3 551 255 000
Доходный	2 954 570 000
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

В том числе:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке земельных участков в составе Объекта оценки без учета работ (улучшений)

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается
Сравнительный	83 731 000
Доходный	Не применяется
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости специализированных улучшений в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),
Выполненные работы (улучшения) – вертикальная планировка участка, работы по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, благоустройство и озеленение территории.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	558 467 000

Источник: расчеты Исполнителя

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый округленно составляет:

без учета НДС:

3 073 907 000 руб.

Три миллиарда семьдесят три миллиона девятьсот семь тысяч рублей

с учетом НДС*:

3 671 942 200 руб.

Три миллиарда шестьсот семьдесят один миллион девятьсот сорок две тысячи двести рублей

**в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.*

В том числе:

Таблица 5. Результат оценки справедливой стоимости (пообъектно)

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок не облагается) (округленно)	
		Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1–3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.	2 431 709 479	2 918 051 375
2	Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.	642 197 521	753 890 825
ИТОГО		3 073 907 000	3 671 942 200

Источник: анализ Исполнителя

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

№ п/п	Параметр	Описание
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.
1.3	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Права на объект оценки: Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев, закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7". Ограничения (обременения) прав: • здание - доверительное управление, долгосрочная аренда; • земельный участок – доверительное управление, частный сервитут. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

№ п/п	Параметр	Описание
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
6	Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки - 23 июня 2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
7	Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».)
8	Дата оценки	23 июня 2025 г.
9	Специальные допущения	- На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельный участок, нежилые здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права — доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения. - По состоянию на дату оценки на земельном участке выполнены работы (улучшения) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Оценка справедливой стоимости земельного участка будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельном участке.
10	Иные существенные допущения	По состоянию на дату оценки на оцениваемые здания заключены долгосрочные договоры аренды. Стоимость Объекта оценки будет определяться с учетом наличия долгосрочных договоров аренды. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. Если участок располагается в границах зоны с особыми условиями использования. ВРИ участка и тип застройки не препятствуют эксплуатации объекта, а также не противоречат данным ограничениям. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения/ограничения с учетом его назначения. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. 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 стоимость объектов.

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

№ п/п	Параметр	Описание
		Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
10	Ограничения оценки	Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель обязан предоставить Заказчику 1 (один) экземпляр прошитого Отчета об оценке на бумажном носителе и/или в форме электронного документа, оформленного в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности.
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	-
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не выявлена на этапе формирования Задания на оценку
	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Определять не требуется
15	Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
16	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
17	Срок оказания услуг Оценщиком	С даты подписания настоящего Задания на оценку по 07.07.2025 года.

Источник: Задание на оценку №14 от 28.05.2025

Таблица 6. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:15431.

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
1	2	3	4
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	43,2 216*20/100
2	ФССЦ-01.4.04.01-0007	Фильтр для буровых скважин на воду Т-5Ф1В (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	4320 216*20
3	ФЕР01-02-132-01	Монтаж всасывающего коллектора (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	43 20*215/100
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	5

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
5	ФЕР01-01-004-05	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,25 м3, группа грунтов 2 (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	0,35 350/1000
6	ФЕРм08-02-142-01	Устройство постели при одном кабеле в траншее (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3,5 350/100
7	ФЕРм08-02-141-04	Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 6 кг (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3,5 350/100
8	прайс	Кабель силовой АПвБШв-1 4х185 (м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	357 350*1,02
9	ФЕРм08-02-143-05	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: лентой сигнальной (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3,5 350/100
10	ФЕР23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3
11	ФЕР01-02-132-02	Демонтаж всасывающего коллектора (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	43 4300/100
12	ФЕР01-02-131-01	Извлечение легких иглофильтров длиной: до 4 м (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	4320
13	ФЕР01-01-013-32	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 2 (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204,25

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	347225 204250*1,7
15	ФЕР01-02-010-01	Устройство грунтовых подушек на просадочных грунтах методом послойной укатки (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204,25
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204,25
17	ФССЦ-02.3.01.05-0038	Песок из отсевов дробления II класс, М 400, средний, круглые сита (м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204250
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	18,36 27000*0,68/1000
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	5,4 27000*0,2/1000
20	ФЕР01-02-002-06	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-002-03 (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	10,8 27000*0,2/1000*2
21	ФЕР27-04-001-01	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка (100 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	81 27000*0,3/100

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
22	ФССЦ-02.3.01.02-1012	Песок природный II класс, средний, круглые сита (м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	8910 27000*0,3*1,1
23	ФЕР27-04-001-04	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	67,5 27000*0,25/100
24	ФССЦ-02.2.05.04-1807	Щебень М 400, фракция 40-80(70) мм, группа 2 (м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	6750 27000*0,25
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	27 27000/1000
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	54 27000/1000*2
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	135 27000/1000*5
28	ФССЦ-04.2.01.01-0042	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II (т) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	5377,05
29	ФССЦ-04.2.03.01-0021	Асфальтобетон ЦМА-10 с добавкой КМА КОЛТЕК (т) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3604,23

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
30	ФЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	42,26 (3265+961)/100
31	ФССЦ-05.2.03.04-0002	Камни бортовые вибропрессованные дорожные, размер 1000х300х150 мм, серые (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	2079
32	ФССЦ-05.2.03.04-0006	Камни бортовые вибропрессованные тротуарные, размер 1000х200х80 мм, серые (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	699

Источник: Задание на оценку №14 от 28.05.2025

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Наименование	Информация
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7»
Краткое наименование Заказчика	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
Реквизиты Заказчика	Адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42 ИНН 7730257675/КПП 773001001 ОГРН 1207700206515 Дата присвоения ОГРН: 26.06.2020 г. Расчетный счет 40701810800020000440 ПАО Сбербанк Кор/счет 30101810400000000225 БИК 044525225

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Характеристика	Данные
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование Оценщика	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Краткое наименование Заказчика	ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1027700423915 от 12.11.2002 г.
Адрес места нахождения	Юридический адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещ. 6/1 Фактический адрес: 127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Сведения об Оценщике	Член Российской коллегии оценщиков; Член Национальной лиги субъектов оценочной деятельности
Сведения о страховом полисе	Страховой полис № 377/2023/СП134/765, выдан ПАО СК «Росгосстрах», сумма страхового покрытия 1 001 000 000 (один миллиард один миллион) рублей, срок действия полиса с «01» апреля 2024 по «31» марта 2027 года.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции). ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СПРАВКА О КОМПАНИИ «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

Общая информация

- Компания создана в 1995 году и является одним из лидеров на рынке российского консалтинга (28 лет успешной работы).
- Компания входит в ТОП-10 Рэнкинга делового потенциала российских оценочных организаций и крупнейших оценочных групп по версии RAEX, ТОП-10 Национального рейтинга «Ведущие компании в области ТЦА и обоснования инвестиций».
- Более 5000 успешно выполненных проектов по оценке бизнеса и НМА, знаковых объектов недвижимости, оборудования и инвестиционных проектов.
- Международная деятельность: Компанией реализованы разнообразные консалтинговые и оценочные проекты более чем в 20 странах ближнего и дальнего зарубежья.
- 40+ профессиональных сотрудников, в том числе более 25 оценщиков-членов саморегулируемых организаций оценщиков, а также 7 обладателей международных сертификатов ASA, CCIM, CFA, CPM, MRICS, REV(TEGoVA).
- В числе крупнейших клиентов Компании все ключевые российские корпорации и организации энергетики, транспорта, машино- и станкостроения, нефте- и газодобычи и переработки, АПК, горного дела и металлургии, автомобиле- и авиастроения, судостроения, фармацевтики, логистики, финансового и банковского секторов.
- Компания является официальным аудитором премий Workplace Awards, Green Property Awards.
- Качество услуг гарантировано соответствием стандарту ISO 9001:2015.
- Гражданская ответственность Компании застрахована на сумму более 1 млрд. рублей; суммарная профессиональная ответственность оценщиков застрахована на общую сумму более 500 млн. рублей.
- Миссия Компании: стать эталоном качества оценочных и консалтинговых услуг.

Предоставляемые услуги

Оценка

- Оценка недвижимости и активов
- Оценка бизнеса
- Оценка для целей МСФО, ФСБУ
- Оценка нематериальных активов
- Оценка инвестиционных проектов
- Оценка долговых бумаг, прав требований и финансовых инструментов

Корпоративные финансы

- Сопровождение (в т.ч. инвестиционных) сделок
- Дью-диллидженс (DD) и согласованные процедуры
- Проектное финансирование и финансовое моделирование
- Юридическое и налоговое сопровождение сделок
- Реструктуризация
- Управление активами

Консалтинг

- Инвестиционный консалтинг, в т.ч. мониторинг реализации проектов
- Разработка стратегий и концепций развития
- Оптимизация бизнес-процессов и управление издержками
- Диагностика финансового состояния компаний и разработка систем КПЭ
- Техничко-технологический аудит и ценовой аудит
- Разработка комплексных технических и производственных проектов
- Внедрение систем планирования и управления потерями
- Управление инновациями

Финансовые расследования (форензик)

- Экономическая экспертиза и оценка
- Налоговая экспертиза
- Судебная экспертиза и сопровождение в судах

Digital

- Цифровая трансформация
- ИТ-консалтинг и внедрение промышленных ИТ -решений
- Управленческий учет и бюджетирование
- Аналитические (BI) финансовые системы
- Анализ технико-технологических инвестиций и бюджетов

С прочей информацией об Исполнителе можно ознакомиться на сайте: rosocenka.com

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ

Характеристика	Данные
Ф.И.О	Тишаков Сергей Леонтьевич
Номер контактного телефона	+7 495 775 00 50
Местонахождение оценщика	127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Адрес электронной почты	sergey.tishakov@rosocenka.com
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3; Номер и дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации – №00930 от 24 декабря 2007 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 335/2024/СП134/765 выдан ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия: с 12.10.2024г. по 11.10.2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1995 г.
Документ, подтверждающий образование оценщика в области оценочной деятельности	МГУ им. Ломоносова, 21.01.1994г., «Физика», Диплом ЦВ №504488. Международный университет (г. Москва), «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», 10.10. 2001г., Диплом ПП № 408061. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», свидетельство о повышении квалификации, рег. № 0293, 31.08.2009 г. Международные сертификаты: TEGoVA № REV-RU/RBA/2020/2 – (с 01.06.2015 по 31.05.2020); CCIM от 28.05.2012 №20030.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042626-1 выдан 02.08.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034930-2 выдан 21.04.2023 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитор юридического лица – Заказчика, равно как и юридическое лицо – Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич подтверждает, что размер оплаты услуг за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

При подготовке настоящего отчета не были привлечены сторонние организации и специалисты.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с общими и специальными Федеральными стандартами оценки, а также со стандартами и правилами оценочной деятельности СРО и в соответствии с отечественными и зарубежными методическими разработками, не противоречащими принципам оценки, установленных в указанных стандартах.

В соответствии с общими стандартами оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);

В соответствии со специальными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

Прочие стандарты:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснения Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";

- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОЦЕНЩИКОВ, ЧЛЕНОМ КОТОРОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ОЦЕНЩИК, ПОДГОТОВИВШИЙ ОТЧЕТ

Отчет об оценке выполнен в соответствии со стандартами оценки: Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») Утверждено Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года²

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

² http://www.nkso.ru/files/Dokument_NKSO/Standart_NKSO_1-1-2007.pdf

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п.10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Специальные допущения:

- На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельный участок, нежилые здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения.
- По состоянию на дату оценки на земельном участке выполнены работы (улучшения) - земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Оценка справедливой стоимости земельного участка будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельном участке.

Иные существенные допущения:

- По состоянию на дату оценки на оцениваемые здания заключены долгосрочные договоры аренды. Стоимость Объекта оценки будет определяться с учетом наличия долгосрочных договоров аренды.
- Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
- Если участок располагается в границах зоны с особыми условиями использования. ВРИ участка и тип застройки не препятствуют эксплуатации объекта, а также не противоречат данным ограничениям.

Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения/ограничения с учетом его назначения.

- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. 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 стоимость объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

Прочие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, возникающие в процессе оценки, формулируются оценщиком самостоятельно и не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

- Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ДАТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ

В соответствии с п. 7 ФСО III в данном разделе приводятся ограничения в отношении источников информации и объема исследования:

- Оценка базируется на информации, предоставленной собственником оцениваемого имущества: данные о средней ставке аренды по типам помещений, занятых арендаторами.
- С учетом специфики ведения отчетности паевых инвестиционных фондов в качестве остаточной балансовой стоимости Исполнителем была принята справедливая стоимость объекта оценки, отраженная в учете на ближайшую дату к дате оценки (до даты оценки). Данный факт не оказывает влияния на результаты оценки.
- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик не проводит измерений физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как достоверные) и не несет ответственности за информацию соответствующего характера.
- Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать стоимость Объекта оценки на какую-либо дату, отличную от Даты оценки, указанной в Отчете, и мы не берем на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты нашего Анализа в соответствии с событиями, имевшими место после даты оценки, за исключением специально оговоренных случаев. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения конъюнктуры рынка или за неспособность собственника найти покупателей и реализовать свои права собственности на Объект оценки по цене, указанной в Отчете.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ДАТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

- Не выявлены.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

- Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет. В соответствии с условиями договоров аренды арендованные площади соответствуют объемам, указанным в ЕГРН. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади.
- Стоимость, определенная в рамках Доходного подхода к оценке, включает стоимость земельного участка и всех улучшений, формирующих Объект оценки, в т.ч. стоимость специализированных объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры (внешние и внутренние инженерные коммуникации и оборудование, обеспечивающие функционирование Объекта оценки).
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- В соответствии с условиями задания на оценку оценка земельного участка производится с учетом выполненных работ (улучшений) - земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. В соответствии с принятой методологией оценки застроенный земельный участок оценивается как незастроенный в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводился из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Стоимость выполненных работ (улучшений) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории определялась дополнительно в рамках затратного подхода.
- В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком.
- Согласно пп. 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку. В соответствии с письмом ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» сведения, указанные в предоставляемых документах, содержащие коммерческие условия, а также контрагенты по договорам являются по своему характеру конфиденциальной информацией. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т. д.), договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, а также договоров и соглашений на содержание и эксплуатацию с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

- Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры 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. На основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды в целом соответствуют среднерыночным значениям для подобных объектов. Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обременений, обусловленных наличием долгосрочных договоров аренды, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал фактические данные для площадей, на которые заключены договора аренды по состоянию на дату оценки. 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. Ввиду того, что по некоторым из договоров, срок действия которых истекает в течение прогнозного периода построения потоков дохода, предусмотрено преимущественное право продления, а так же с учетом крайне низкой вакантности подобных оцениваемому объектов в сегменте рынка, и высокому спросу на высокклассные складские и логистические комплексы, расчеты в рамках доходного подхода выполнены в предположении о пролонгации существующих договоров по ставкам аренды, соответствующим текущим с учетом ежегодной индексации.

Прочие допущения:

- Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости):

- Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого

инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым назначением.

- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку (копия Задания на оценку приведена в Приложении настоящего Отчета).
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на оценку. Отчет не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без предварительного письменного согласия Исполнителя, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в приложении к Отчету.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации;
- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика;
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки;
- 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 (Статья 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ).
- Ни оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся оценщиками в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый.

Состав объекта оценки:

1. Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.
1. Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная..

Стоимость земельного участка будет определяться с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Задание на оценку №14 от 28.05.2025 г.;
- Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 54:19:112001:14920 от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым № 54:19:112001:15431 от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 54-RU54519315-24-2021 от 01.03.2022 г. в отношении построенного объекта капитального строительства: Многофункциональный логистический центр с местоположением: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, кадастровый номер 54:19:112001:10457.
- Технический план здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, п. Садовый, ул. Пасечная, в результате преобразования объекта незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:19:112001:14092.
- Договор аренды нежилых помещений № 003_ПД/МФЛЦ-22 от 27 июня 2022 года;

- Дополнительное соглашение №3 к Договору № 003_ПД/МФЛЦ-22 от 27 июня 2022 года от 11 марта 2024 года;
- Исходящее письмо №86 от 16.05.2023 об увеличении (индексации) базовой арендной платы, операционных расходов, платы за дополнительные парковочные места и обеспечительного платежа.
- Договор аренды нежилых помещений № 001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года;
- Дополнительное соглашение №1 к Договору № 001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года;
- Дополнительное соглашение №2 к Договору № 001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года от 01 августа 2022 года;
- Дополнительное соглашение №3 к Договору № 001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года от 18 октября 2022 года;
- Дополнительное соглашение №4 к Договору № 001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года от 02 апреля 2024 года;
- Дополнительное соглашение №6 к Договору № 001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года от 02 мая 2024 года;
- Дополнительное соглашение №7 к Договору № 001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года от 14 августа 2024 года;
- Исходящее письмо № ИСХ-200225-27 от 20.02.2025 Уведомление об индексации;
- Договор аренды нежилых помещений № 004_ПД/МФЛЦ-22 от 20 апреля 2022 года;
- Дополнительное соглашение №1 к Договору № 004_ПД/МФЛЦ-22 от 20 апреля 2022 года от 01 сентября 2022 года;
- Дополнительное соглашение №2 к Договору № 004_ПД/МФЛЦ-22 от 20 апреля 2022 года от 10 октября 2022 года;
- Дополнительное соглашение №4 к Договору № 004_ПД/МФЛЦ-22 от 20 апреля 2022 года от 02 апреля 2024 года;
- Исходящее письмо № ИСХ-050325-16 от 05.03.2025 Уведомление об индексации;
- ГРАНД-Смета, версия 2021.2: Локальный сметный расчет №01-04-0831-01 в уровне цен по состоянию на 3 квартал 2021 года;
- Соглашение об установлении сервитута Сооружения № 15/03-24 от 06 июня 2024;
- Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 31.01.2025 г.;
- Реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде;
- Письмо о конфиденциальности информации;
- Иные сведения и пояснения, предоставленные Заказчиком.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является многофункциональный складской комплекс (логистический центр) класса А общей площадью 44 822,10 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 82 519 кв.м., на которые оформлено право общей долевой собственности.

Оцениваемое недвижимое имущество расположено по адресу Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.

Таблица 7. Характеристики Объекта оценки (здания)

№ п/п	Наименование объекта	Наименование объекта (ЕГРН)	Тип объекта (здание / помещение / сооружение)	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв. м	Функциональное назначение	Текущее использование (эксплуатируется / не эксплуатируется)	Общее состояние объекта
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.	Многофункциональный логистический центр	здание	54:19:112001:14920	Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5	44 822,1	складское	эксплуатируется	хорошее

Источник: данные Заказчика

Таблица 8. Характеристики Объекта оценки (здания) (продолжение таблицы)

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отдельного входа	Год постройки	Этаж расположения объекта/этажность здания	Наличие подземных этажей	Описание конструктивных характеристик	Обеспеченность инженерными коммуникациями			
							Наличие электро-снабжения	Наличие отопления	Наличие водоснабжения и канализации	Наличие иных коммуникаций и систем безопасности
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.	есть	2022	1-3, в том числе подземных 0	-	фундамент - ж/б, стены - сэндвич-панели, перекрытия - профнастил по металлическим балкам	есть	есть	есть	пожарная и охранная сигнализация, вентиляция, телефон

Источник: данные Заказчика

Таблица 9. Имущественные права Объекта оценки (здания)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Правообладатель	Реквизиты правоподтверждающие документов	Кадастровая стоимость, руб.
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.	54:19:112001:14920	общая долевая собственность / аренда 54:19:112001:14920-54/163/2022-10 с 27.06.2022 на 10 лет / аренда 54:19:112001:14920-54/163/2022-8 с 01.06.2022 6 (шесть) лет / аренда 54:19:112001:14920-54/177/2022-6 с 20.04.2022 по 20.10.2027 / доверительное управление с 17.05.2021 по 31.03.2031	Владельцы инвестиционных паев, закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604	2 317 265 025,28

Источник: данные Заказчика

Таблица 10. Характеристики Объекта оценки (земельный участок)

№ п/п	Наименование объекта	Тип объекта	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв. м	Категория	Вид разрешенного использования	Текущее использование
1	Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.	земельный участок	54:19:112001:15431	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная	82 519,00	земли населенных пунктов	3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса	Согласно ВРИ: размещение склада (логистического комплекса)

Источник: данные Заказчика

Таблица 11. Имущественные права Объекта оценки (земельный участок)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Правообладатель	Реквизиты правоподтверждающих документов
1	Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.	54:19:112001:15431	Общая долевая собственность 54:19:112001:15431-54/163/2025-19 12.02.2025 / Доверительное управление с 17.05.2021 по 31.03.2031	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7»	выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073

Источник: данные Заказчика

Таблица 12. Балансовая стоимость Объекта оценки*

№	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5	2 346 752 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная	618 911 000

Источник: данные Заказчика

* С учетом специфики ведения отчетности паевых инвестиционных фондов в качестве остаточной балансовой стоимости Исполнителем была принята справедливая стоимость объекта оценки, отраженная в учете на ближайшую дату к дате оценки (до даты оценки). Данный факт не оказывает влияния на результаты оценки

Рисунок 1. План участка



Источник: данные Заказчика, <https://nspd.gov.ru/>

На земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:15431 на момент проведения оценки проведен ряд работ (улучшений), оказывающих влияние на стоимость объекта. Ввиду большого объема таблицы было принято решение не приводить ее полностью в рамках настоящего раздела. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:15431 предоставленный Заказчиком для целей настоящей оценки приведен на странице 12 настоящего Отчета в разделе Информация, содержащаяся в задании на оценку.

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующими договорами аренды в размере 43 903,70 кв. м. Вакантные площади по состоянию на дату оценки отсутствуют.

В соответствии с текстом договоров аренды помещения представляют собой все помещения логистического комплекса. Общая площадь помещений составляет 44 822,10 кв.м. в соответствии с измерениями, произведенными по правилам БТИ, и 43 903,70 кв.м. в соответствии со стандартом BOMA.

Стандарт BOMA – это методика вычисления арендуемой площади коммерческих помещений. Стандарт был разработан в 1915 году Международной Ассоциацией владельцев и управляющих зданиями (Building Owners and Managers Association) в Америке. Актуальная версия стандарта - ANSI/BOMA Z65.1—2017. Методика измерения по стандарту BOMA позволяет учесть различные нюансы, присущие современным объектам коммерческой недвижимости и позволяет точно измерить и рассчитать площади здания с учетом всех его особенностей, рассчитать дифференцированную арендную ставку, повысить коммерческую пригодность помещений здания, определить границы и расчеты площадей арендуемых помещений

Для целей настоящего Отчета использовано значение арендопригодной площади, рассчитанное в соответствии со стандартом BOMA.

В таблице ниже приведено фактическое распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды.

Таблица 13. Распределение помещений в соответствии с заключенным договором аренды

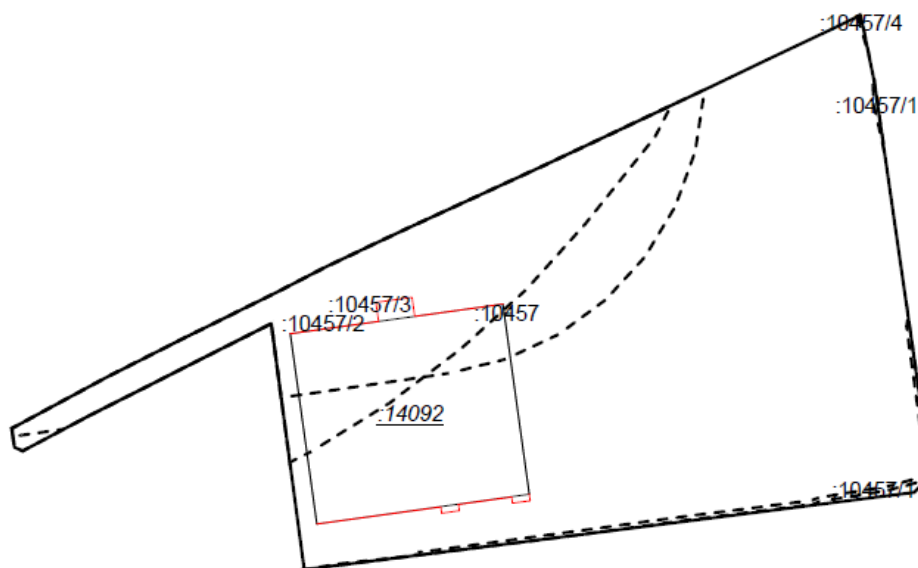
Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м
Арендатор 1	
Склад ГСМ	1 775,50
Склад	8 703,00
Склад	10 265,00
Офис	188,00
Офис	638,00
Арендатор 2	
Склад	10 341,00
Офис	644,20
Арендатор 3	
Склад	10 589,00
Офис	758,90
ВСЕГО:	43 902,60

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (договоры аренды, rent roll), анализ Исполнителя

Кроме того, территория складского комплекса оборудована автостоянкой. Согласно предоставленным договорам аренды на момент проведения настоящей оценки арендаторам передано в сумме 16 мест для стоянки легковых автомобилей, из них:

- 10 машиномест для стоянки легковых автомобилей передано в пользование Арендатору 2;
- 6 машиномест для стоянки легковых автомобилей передано в пользование Арендатору 3.

Рисунок 2. Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



Источник информации: данные, предоставленные собственником имущества (договор аренды)

Сведения об ограничениях прав и обременениях Объекта оценки

Права на объект оценки: право общей долевой собственности / доверительное управление Владельцев инвестиционных паев, закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7".

Ограничения (обременения) прав:

- Земельный участок - доверительное управление, частный сервитут
- Здания – доверительное управление, аренда (согласно выпискам из ЕГРН).;

В соответствии с принятыми допущениями (см. раздел "Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения" на стр. 22) Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета обременения в виде доверительного управления.

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

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Анализ некоторых показателей, зафиксированных в договорах аренды представлен в разделе "Анализ действующих ставок аренды" на стр. 95 Отчета.

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

Таблица 14. Анализ срока действия договоров, условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды

Характеристика		Договор аренды нежилых помещений №001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года
Срок аренды и условия пролонгации		Срок аренды Помещений составляет 6 (шесть) лет с даты подписания Акта приема-передачи Помещений, при этом Арендатор вправе в период с 24 по 25 месяца с даты подписания Договора отказаться от Договора аренды, путем направления уведомления в адрес Арендодателя за 12 месяцев до даты расторжения Договора аренды.
		Арендатор имеет преимущественное право на заключение в отношении Помещений Договора аренды на новый срок при условии письменного уведомления Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 120 (сто двадцать) календарных дней до истечения Срока Аренды, а также при условии надлежащего исполнения обязательств по Договору.
Условия расторжения договора аренды		Досрочное расторжение Договора допускается: - по соглашению Сторон; - в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. (9.2) Арендодатель вправе в одностороннем досудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: Использование Помещений или части Помещений не по целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению. Существенного ухудшения состояния Помещений и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено Заключением независимой экспертной организации входящих в перечень экспертных организаций, размещенных на сайте Арбитражного суда Московской области.
		Если Арендная плата (в полном объеме или в части) не внесена Арендатором более двух раз в течение 6 (шести) месяцев по истечении установленного Договором срока платежа просрочкой по каждому более 10 (десяти) календарных дней, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) с указанием суммы Арендной платы, подлежащей оплате. Арендодатель вправе расторгнуть договор, если Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения уведомления Арендодателя, предусмотренного настоящим пунктом Договора, не устранил нарушение. Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа, а также обязательства по восполнению Обеспечительного платежа в соответствии с пунктом 3.8 Договора, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора об этом. Арендодатель вправе расторгнуть Договор, если Арендатор в течение 30 (тридцати) рабочих дней после получения уведомления Арендодателя, предусмотренного настоящим пунктом Договора, не устранил нарушения. Если Арендатор, согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует настоящий Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации. (9.3) Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае: Если Арендодатель, согласно законодательству по месту его регистрации (или другому применимому законодательству) или по закону, который регулирует настоящий Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации. Если по причинам, за которые отвечает Арендодатель, Помещения стали непригодными для использования по целевому назначению, что должно быть подтверждено заключением независимой экспертной

Характеристика	Договор аренды нежилых помещений №001_ПД/МФЛЦ-22 от 01 июня 2022 года
	организацией, определяемой в порядке пункта 9.2.2. Договора. ... Если в результате действий государственных органов Здание и/или земельный участок, указанные в пункте 1.5 Договора, будут изъяты у Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется вернуть Арендатору Обеспечительный платеж в сроки, установленные пунктом 3.8 Договора. Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.2 Договора, с даты указанной в письменном уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору, но в любом случае не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней со дня получения Арендатором такого письменного уведомления. При этом в случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 9.2 Договора Арендатор обязан компенсировать Арендодателю документально подтвержденный реальный ущерб, понесенный Арендодателем в связи с таким расторжением, Обеспечительный платеж возврату не подлежит. Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.3 Договора с даты, указанной в письменном уведомлении Арендатора, направленном Арендодателю, но в любом случае не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней со дня получения Арендодателем такого письменного уведомления. При этом в случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 9.3 Договора Арендодатель обязан вернуть Арендатору Обеспечительный платеж в порядке, предусмотренном пунктом 3.8.13 Договора. Арендодатель не возвращает стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором в соответствии с Договором, в том числе стоимость Оборудования и Инженерных сетей, расходы на строительно-монтажные и иные подготовительные работы, согласованные с Арендодателем, если иное прямо не предусмотрено Договором. Переход права собственности на Здание/Помещение или его часть к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора. ... Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендатору в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендатором Договора в соответствии с пунктом 9.3 по требованию Арендатора, Арендодатель выплачивает Арендатору сумму понесенных Арендатором расходов (убытков), связанных с заключением и/или расторжением Договора. Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендодателю в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендодателем Договора в соответствии с пунктом 9.2 по требованию Арендодателя Арендатор обязуется уплатить последнему: Неустойку в размере Постоянной Арендной Платы, которая подлежала бы уплате Арендатором Арендодателю за 2 (два) месяца аренды, исходя из размера платежа за последний месяц действия настоящего Договора. Сумму понесенных Арендодателем расходов, связанных с заключением и/или расторжением Договора.

Продолжение таблицы

Характеристика	Договор аренды нежилых помещений №003_ПД/МФЛЦ-22 от 27 июня 2022 года
Срок аренды и условия пролонгации	Срок аренды Помещений составляет 10 (десять) лет с даты подписания Акта приема-передачи Помещений ... До момента государственной регистрации Стороны признают Договор и все его условия действительными в отношениях Сторон и не вправе ссылаться на факт отсутствия государственной регистрации как основание недействительности и незаключенности Договора.
	Досрочное расторжение Договора допускается: - по соглашению Сторон; - в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. (9.2) Арендодатель вправе в одностороннем досудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: Использование Помещений или части Помещений не по целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению. Существенного ухудшения состояния Помещений и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено Заключением независимой экспертной организации входящих в перечень экспертных организаций, размещенных на сайте Арбитражного суда Московской области. Ответственность по привлечению экспертной организации несет Арендодатель.
Условия расторжения договора аренды	... Если Арендная плата (в полном объеме или в части) не внесена Арендатором более двух раз в течение 6 (шести) месяцев по истечении установленного Договором срока платежа просрочкой по каждому более 10 (десяти) календарных дней. В данном случае, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть договор. Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа, а также обязательства по восполнению Обеспечительного платежа в соответствии с пунктом 3.8 Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней после получения требования Арендодателя. Если Арендатор, согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует настоящий Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации. (9.3) Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае: Если Арендодатель, согласно законодательству по месту его регистрации (или другому применимому законодательству) или по закону, который регулирует настоящий Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации. Если по причинам, за которые отвечает Арендодатель, Помещения стали непригодными для использования по целевому назначению, что должно быть подтверждено заключением независимой экспертной

Характеристика	Договор аренды нежилых помещений №003_ПД/МФЛЦ-22 от 27 июня 2022 года
	организацией, определяемой в порядке пункта 9.2.2. Договора. ... Если в результате действий государственных органов Здание и/или земельный участок, указанные в пункте 1.5 Договора, будут изъяты у Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется вернуть Арендатору Обеспечительный платеж в сроки, установленные пунктом 3.8 Договора. Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.2 Договора, с даты указанной в письменном уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору, но в любом случае не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней со дня получения Арендатором такого письменного уведомления. При этом в случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 9.2 Договора Обеспечительный платеж возврату не подлежит и удерживается Арендодателем сверх суммы возмещения за причинение вреда имуществу Арендодателя. Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.3 Договора с даты, указанной в письменном уведомлении Арендатора, направленном Арендодателю, но в любом случае не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней со дня получения Арендодателем такого письменного уведомления. При этом в случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 9.3 Договора Арендодатель обязан вернуть Арендатору Обеспечительный платеж в порядке, предусмотренном пунктом 3.8.13 Договора. Арендодатель не возмещает стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором в соответствии с Договором, в том числе стоимость Оборудования и Инженерных сетей, расходы на строительно-монтажные и иные подготовительные работы, согласованные с Арендодателем, если иное прямо не предусмотрено Договором. Переход права собственности на Здание/Помещение или его часть к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора. ... Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендатору в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендатором Договора в соответствии с пунктом 9.3 по требованию Арендатора, Арендодатель выплачивает Арендатору сумму понесенных Арендатором расходов (убытков), связанных с заключением и/или расторжением Договора. Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендодателю в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендодателем Договора в соответствии с пунктом 9.2 по требованию Арендодателя Арендатор обязуется уплатить последнему: Неустойку в размере Постоянной Арендной Платы, которая подлежала бы уплате Арендатором Арендодателю за 2 (два) месяца аренды, исходя из размера платежа за последний месяц действия настоящего Договора. Сумму понесенных Арендодателем расходов, связанных с заключением и/или расторжением Договора. Стороны особо согласовали, что в период с 54 (пятьдесят четвертого) месяца по 55 (пятьдесят пятый) месяц, с даты подписания Акта приема-передачи любая из Сторон вправе направить письменное уведомление другой Стороне об одностороннем внесудебном расторжении договора. ... В случае расторжения Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом к Стороне-инициатору такого расторжения, не применяются штрафные санкции, предусмотренные Договором за одностороннее расторжение Договора. В случае, если уведомление, указанное в п. 9.8.3 (вышеизложенный пункт) Договора, не будет направлено ни одной из Сторон в срок ... настоящий Договор продолжает свое действие в порядке и на условиях, согласованных Сторонами. При этом Стороны лишаются своего права на односторонний внесудебный отказ от настоящего Договора.

Продолжение таблицы

Характеристика	Договор аренды нежилых помещений №004_ПД/МФЛЦ-22 от 20 апреля 2022 года
Срок аренды и условия пролонгации	Срок аренды Помещений составляет 5 (пять) лет с даты подписания Акта приема-передачи Помещений. ... До момента государственной регистрации Стороны признают Договор и все его условия действительными в отношениях Сторон и не вправе ссылаться на факт отсутствия государственной регистрации как основание недействительности и незаключенности Договора. Досрочное расторжение Договора допускается: - по соглашению Сторон; - в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. (9.2) Арендодатель вправе в одностороннем досудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: Использование Помещений или части Помещений не по целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению. Существенного ухудшения состояния Помещений и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено Заключением независимой экспертной организации входящих в перечень экспертных организаций, размещенных на сайте Арбитражного суда Новосибирской области. ... Если Арендная плата (в полном объеме или в части) не внесена Арендатором более двух раз в течение 6 (шести) месяцев по истечении установленного Договором срока платежа просрочкой по каждому более 10 (десяти) календарных дней. В данном случае, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть договор. Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа, а также Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа, а также обязательства по восполнению Обеспечительного платежа в соответствии с пунктом 3.8 Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней после получения требования Арендодателя.
Условия расторжения договора аренды	

Характеристика

Договор аренды нежилых помещений №004 ПД/МФЛЦ-22 от 20 апреля 2022 года

Если Арендатор, согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует настоящий Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации.

Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.2 Договора с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору, но в любом случае не ранее чем через 90 (девяносто) календарных дней со дня получения Арендатором такого письменного уведомления. При этом в случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 9.2 Договора Арендатор обязан компенсировать Арендодателю документально подтвержденный ущерб, понесенный Арендодателем в связи с таким расторжением.

(9.3) Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае:

Если Арендодатель, согласно законодательству по месту его регистрации (или другому применимому законодательству) или по закону, который регулирует настоящий Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации.

Если по причинам, за которые отвечает Арендодатель, Помещения стали непригодными для использования по целевому назначению, что должно быть подтверждено заключением независимой экспертной организацией, определяемой в порядке пункта 9.2.2. Договора.

...

Если в результате действий государственных органов Здание и/или земельный участок, указанные в пункте 1.5 и 1.8 Договора, будут изъяты у Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется вернуть Арендатору Обеспечительный платеж в сроки, установленные пунктом 3.8.12 Договора.

Договор будет считаться расторгнутым в соответствии с пунктом 9.3 Договора с даты, указанной в письменном уведомлении Арендатора, направленном Арендодателю, но в любом случае не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней со дня получения Арендодателем такого письменного уведомления. При этом в случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 9.3 Договора Арендодатель обязан вернуть Арендатору Обеспечительный платеж в порядке, предусмотренном пунктом 3.8.12 Договора. Арендодатель не возмещает стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором в соответствии с Договором, в том числе стоимость Оборудования и Инженерных сетей, расходы на строительно-монтажные и иные подготовительные работы, согласованные с Арендодателем, если иное прямо не предусмотрено Договором.

Переход права собственности на Здание/Помещение или его часть к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора. ...

Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендатору в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендатором Договора в соответствии с пунктом 9.3 по требованию Арендатора, Арендодатель выплачивает Арендатору сумму понесенных Арендатором расходов (убытков), связанных с заключением и/или расторжением Договора.

Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендодателем в соответствии с Договором или применимым законодательством, в случае расторжения Арендодателем Договора в соответствии с пунктом 9.2 по требованию Арендодателя Арендатор обязуется уплатить последнему:

Неустойку в размере Постоянной Арендной Платы, которая подлежала бы уплате Арендатором Арендодателю за 1,5 (одну целую пять десятых) месяца аренды, исходя из размера платежа за последний месяц действия настоящего Договора.

Сумму понесенных Арендодателем расходов, связанных с заключением и/или расторжением Договора.

Источник: данные Заказчика (копии договоров аренды), анализ Исполнителя

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

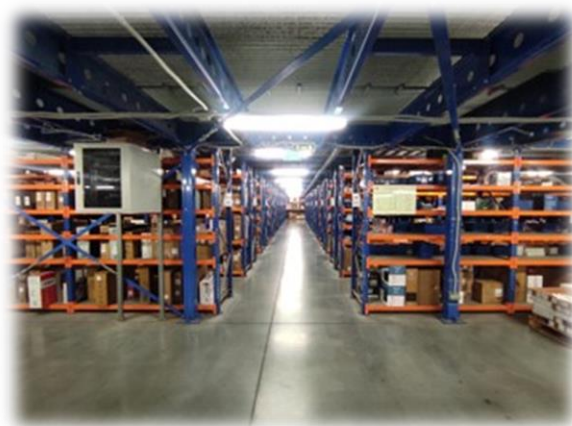
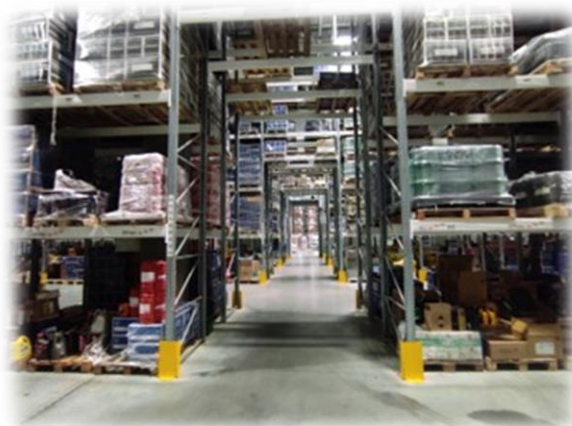
Внешний вид здания и прилегающая территория





Помещения здания складского комплекса









Источник: данные фотофиксации

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

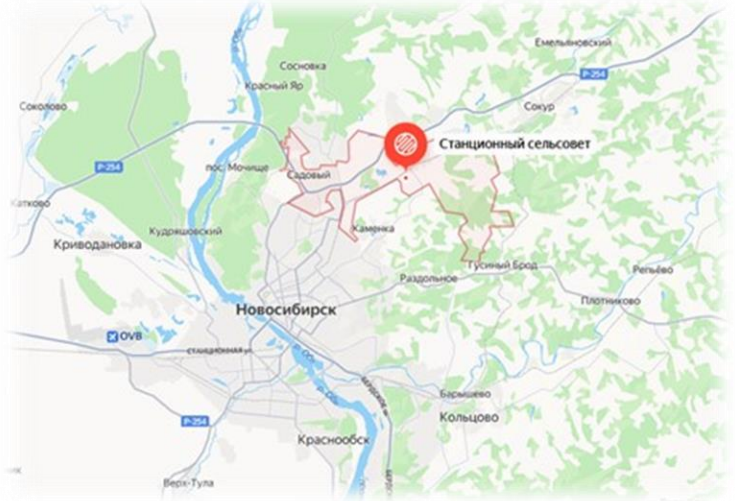
Объект оценки находится по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 15. Описание района расположения³

Наименование	Описание
Общие сведения о месторасположении Объекта оценки	Новосибирский район расположен в восточной части Новосибирской области, со всех сторон примыкая к городу Новосибирску. Входит в Новосибирскую агломерацию Станционный сельсовет — сельское поселение в Новосибирском районе Новосибирской области Российской Федерации. Административный центр — железнодорожная станция Мочище. Территория поселения общей площадью 11446,0 кв. км расположена в восточной части Новосибирской области на расстоянии 30 км от областного центра г. Новосибирска, в 30 км от районного центра и в 0,2 км от ближайшей железнодорожной станции. Садовый — посёлок в Новосибирском районе Новосибирской области России. Входит в состав Станционного сельсовета. Площадь посёлка — 93 гектара.
Экономика	На долю промышленности приходится 20,9 % валового регионального продукта Новосибирской области; 19,8 % инвестиций в основной капитал экономики Новосибирской области. В настоящее время на подъёме находится пищевая промышленность; возрождается машиностроение, которое обеспечивает 20 % машиностроительного производства Сибири. В машиностроительном комплексе доминируют электротехническое машиностроение (генераторы и турбины, крупные электросталеплавильные печи), авиа- и приборостроение, производство станков и сельхозтехники. Новосибирск является одним из крупнейших промышленных центров Западной Сибири. Для него характерна сверхвысокая концентрация промышленного производства. В июле 2024 году на территории Станционного сельсовета было анонсировано начало нового проекта - строительство завода грузового автотранспорта на участке земли площадью 170 тыс. кв. м. В соответствии с бизнес-планом, срок реализации проекта (инвестиционная фаза) составляет пять лет (2024–2029 годы), запуск производства автомобилей должен состояться в 2027 году. Выход на полную производственную мощность — в 2033 году. Общий объем инвестиций оценивается в 19,9 млрд руб. Завод намерен выпускать отечественный грузовой автотранспорт, в том числе малотоннажные модели, грузоподъемностью 2–5 тонн, а также магистральные с грузоподъемностью 10–12 тонн. Предприятие будет строиться в два этапа. Сначала будет организована сборка из отечественных и зарубежных комплектующих, затем будут созданы цеха для производства собственных комплектующих

Расположение района



Типичное использование окружающей недвижимости

На прилегающих к объекту территориях расположены в подавляющем большинстве объекты складского и производственно-складского назначения, логистические комплексы

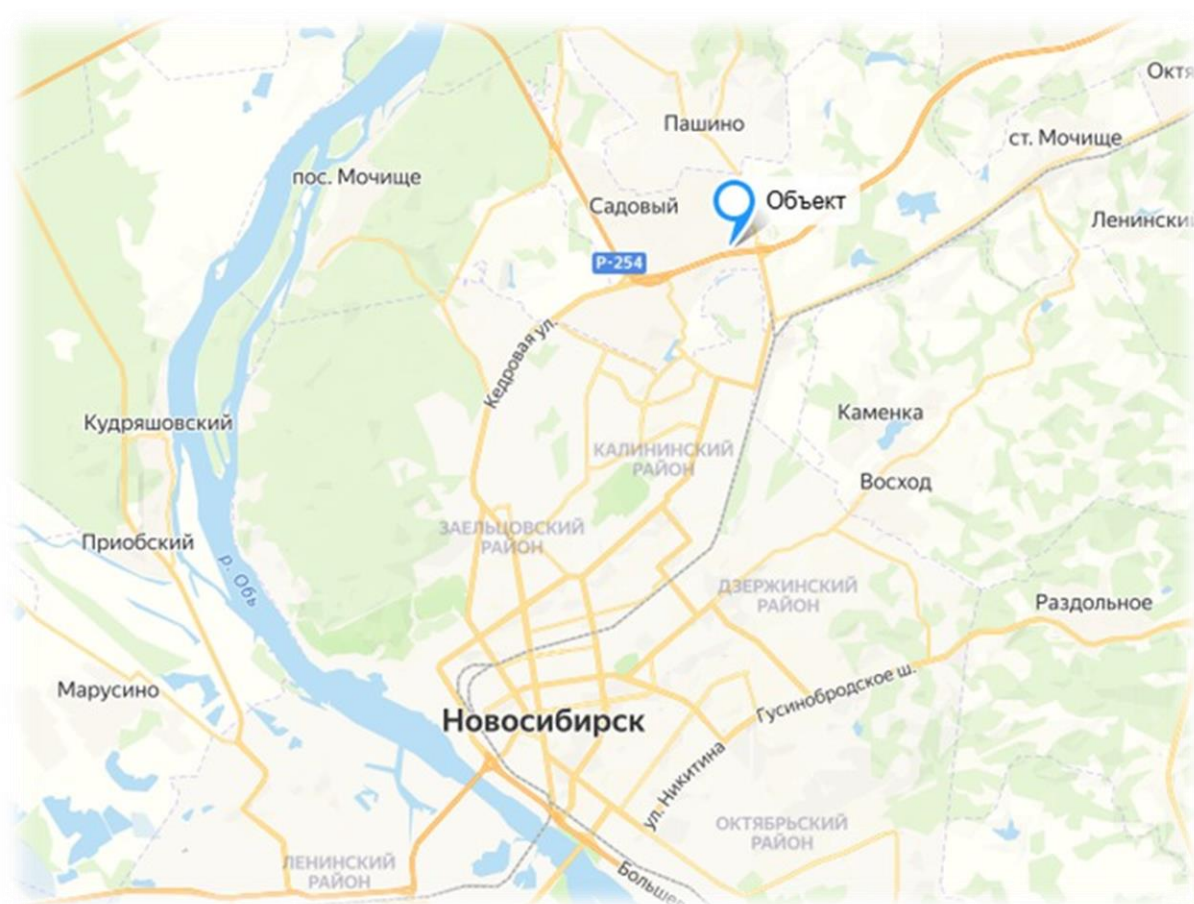
³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://admstan.nso.ru/>

Наименование	Описание
Транспортная доступность	Объект оценки расположен на первой линии Федеральной автомобильной дороги Р254 «Иртыш». Автомобильная дорога федерального значения Челябинск — Курган — Омск — Новосибирск. Является частью европейского маршрута Е30. А также является формальным продолжением на восток трассы М5 «Урал», вместе с которой входит в состав азиатского маршрута АН6. Автодорога «Иртыш» отнесена к автомобильным дорогам федерального значения как соединяющая между собой административные центры субъектов России.
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Состояние окружающей среды (локальное)	Экологическая обстановка района оценивается как удовлетворительная
Социальная инфраструктура	В ближайшем окружении отсутствуют объекты социальной инфраструктуры
Развитость инженерной инфраструктуры	Развитая

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

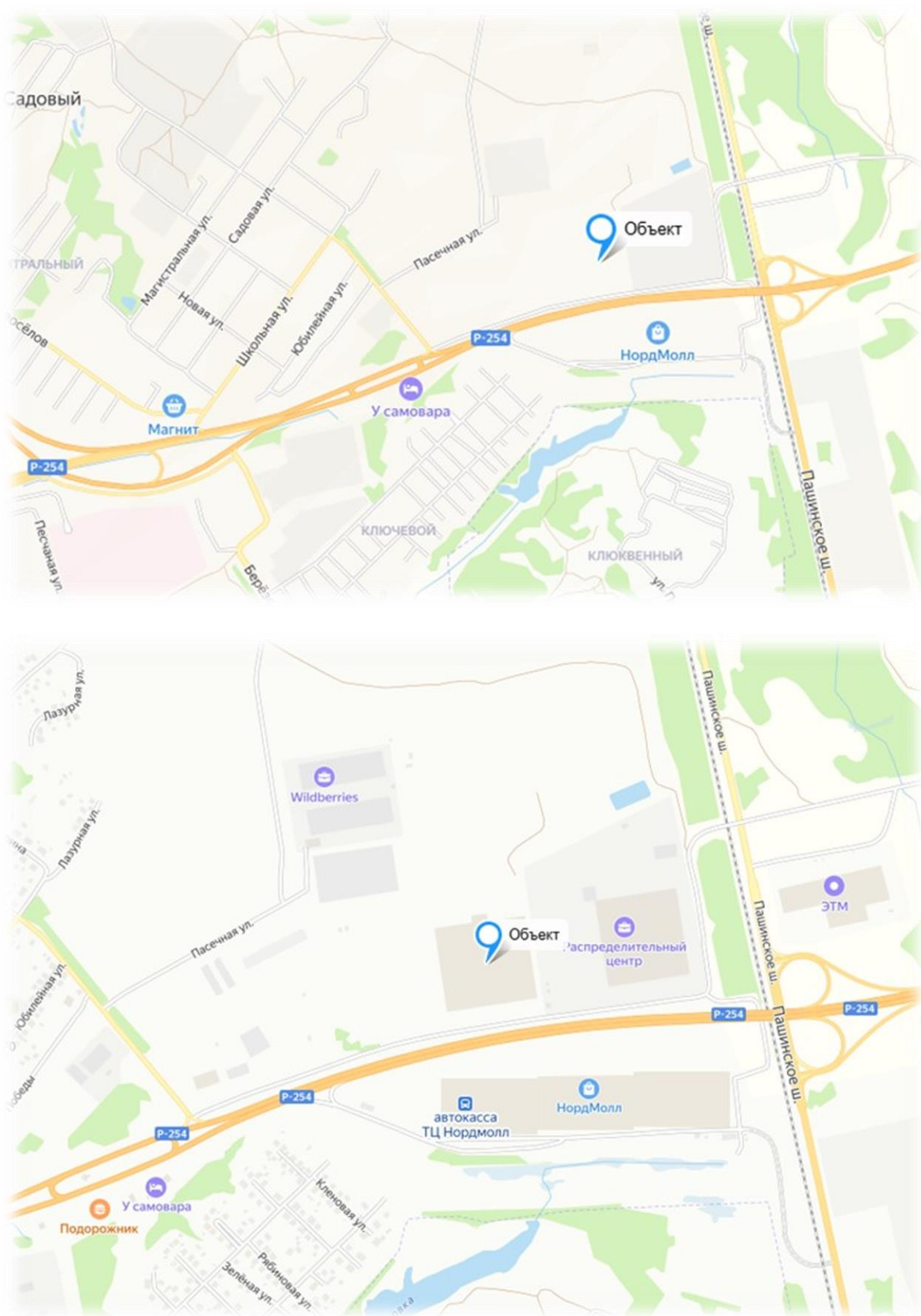
ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рисунок 3. Расположение объекта оценки на карте Новосибирской области



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Рисунок 4. Расположение объекта оценки в районе расположения



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Таблица 16. Характеристики месторасположения здания

Характеристики месторасположения здания	
Адрес	Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый
Район:	муниципальный район Новосибирский
Статус населенного пункта	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расположение относительно крупных автомагистралей	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали
Подъездные пути	удобные
Транспортная доступность	хорошая
Инфраструктура местоположения	развитая
Экологическая обстановка	экологическая обстановка удовлетворительная

Источник информации: Анализ Оценщика

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование исследуемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В данной главе производится анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость, а именно:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РОССИИ

Динамика основных социально-экономических показателей России представлена в таблице ниже.

Таблица 17. Динамика основных социально-экономических показателей РФ за 2016–2024 гг.

Показатель	Ед. изм.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт, в текущих ценах	млрд руб.	85 616	91 843	103 862	109 608	107 658	135 295	155 350	171 040	201 152
Индекс физического объема ВВП, в % к соотв. периоду прошлого года	%	99,80%	101,50%	102,50%	101,30%	96,90%	104,70%	98,80%	103,60%	104,30%
Индекс промышленного производства, к предыдущему году	%	101,30%	101,00%	102,90%	102,40%	97,40%	105,30%	99,40%	103,50%	104,60%
Индекс потребительских цен	%	105,40%	103,70%	102,90%	103,00%	104,90%	108,40%	111,94%	107,42%	109,52%
Индекс цен промышленных производителей	%	107,40%	108,40%	111,90%	102,90%	97,10%	124,50%	111,38%	104,0%	107,90%
Курс руб./долл. США (среднегодовой)	руб.	67	58	63	65	72	74	67	86	93
Курс руб./евро (среднегодовой)	руб.	74	66	74	73	83	87	72	93	100
Цена на нефть Urals (среднегодовая)	долл./барр.	42	53	70	64	41	69	76	63	68,8
Экспорт	млрд долл.	285	353	443	419	332	493	593	425	433,9
Импорт	млрд долл.	182	238	249	254	240	294	255	285	283
Реальные располагаемые доходы населения	%	-4,50%	-0,50%	0,10%	0,80%	-3,50%	3,10%	-1,00%	5,40%	7,30%
Численность населения	млн чел.	147	147	147	147	147	146	147	146	146
Среднемесячная заработная плата	руб.	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	57 244	65 338	73 709	87 952
Уровень безработицы населения	%	5,50%	5,20%	4,80%	4,60%	5,90%	4,30%	3,90%	3,20%	2,50%

Источник: Центральный банк РФ, Росстат, Минэкономразвития России, Минфин России. ФТС

В 2022 году российская экономика вступила в фазу структурной перестройки из-за введения беспрецедентных внешних торговых и финансовых ограничений. Была нарушена работа множества производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также с взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о завершении деятельности в России. В связи с этим было зафиксировано резкое подорожание широкого круга товаров и услуг.

Совокупно санкционные пакеты включают ограничения на экспорт в Россию (товары двойного назначения и передовые технологии, транспортные средства, машины и строительные товары), на импорт из нее ряда товаров, приносящих значительный доход (в частности, синтетического каучука), а также различные запреты, направленные на защиту критически важной инфраструктуры ЕС и европейского информационного пространства. Эти санкции уже существенно сказываются на российской экономике и продолжают оказывать значительное воздействие.

В условиях растущих ограничений в российской экономике идет перестройка структуры внешней торговли и платежного баланса, товарных и финансовых потоков, развитие параллельного импорта. В промышленности разнонаправленная динамика отраслей связана с перестройкой бизнесом логистических цепочек, с освоением освободившихся ниш после ухода западных компаний. В финансовом секторе на фоне ухода нерезидентов и нарастания бюджетных ограничений идет расширение рынка внутренних заимствований, синдицированного кредитования и инструментов проектного финансирования. В новых условиях также усиливается значение инфраструктурной политики и сохранения человеческого капитала. Ключевой проблемой является поиск баланса между необходимыми реакциями на текущие вызовы и формированием траектории дальнейшего развития.

САНКЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

США начали вводить антироссийские санкции в марте 2014 года, обосновав их необходимость «вхождением Крыма в состав Российской Федерации и конфликтом на юго-востоке Украины». Основанием для них стали указы президента Барака Обамы и принятые в том же году законы «О поддержке суверенитета, целостности, демократии и экономической стабильности на Украине» и «О поддержке свободы Украины». Согласно этим документам, в отношении России была введена многоуровневая система санкций.

До 2022 года санкционные списки расширялись 23 раза и включали порядка 200 физических и 450 юридических лиц – российские политики и госслужащие, банки, промышленные и оборонные компании, а также представители провозглашенных Донецкой и Луганской народных республик.

В связи с признанием Россией Донецкой и Луганской народных республик (ДНР и ЛНР) и началом специальной военной операции России на Украине США резко усилили санкционное давление на РФ. Были введены санкции в отношении народных республик, ограничения против российского суверенного долга. Санкции были распространены на ряд системообразующих банков и представителей российской политической и деловой элиты. Вашингтон ограничил экспорт высокотехнологичной американской продукции для оборонной, аэрокосмической, судостроительной и нефтегазовой отраслей, запретил транзакции с участием Центробанка РФ, Фонда национального благосостояния (ФНБ), Министерства финансов России и Российского фонда прямых инвестиций (РФПИ). Введен запрет для граждан и компаний США на предоставление российским фирмам услуг в области консалтинга, маркетинга и аудита. Помимо этого, Вашингтон ужесточил экспорт товаров гражданского сектора, таких как одежда, косметика, автомобили, бытовая техника, медицинское оборудование. Совместно с западными странами США ввели в действие потолок цен на российскую нефть и нефтепродукты.

31 декабря 2024 г. Министерством финансов США совместно с Управлением по контролю за иностранными активами было объявлено о введении новых санкционных ограничений в отношении России. Санкционный пакет затрагивает Россию и Иран. В части России данный пакет включает в себя расширение списка санкционных лиц в отношении 2 физических лиц и 1 юридического российского лица. Рассматриваемый санкционный пакет США сосредоточен на научном и государственном секторах.

Активную роль в санкционном давлении на Россию также играет Европейский союз. Решение о том, что «в случае отсутствия разрядки напряженности в Крыму» Евросоюз будет применять «меры давления на Россию», было принято на экстренном саммите ЕС 6 марта 2014 года. Тогда же были приостановлены переговоры о безвизовом режиме и о новом базовом соглашении о сотрудничестве. Затем ЕС ввел в

отношении России три пакета санкций: персональные, секторальные и так называемый крымский санкционный пакет.

В феврале 2022 года к этим санкционным пакетам прибавились ограничения, введенные в связи с признанием Россией независимости Луганской и Донецкой народных республик (ЛНР, ДНР; провозгласили независимость в апреле 2014 года) и началом российской спецоперации на Украине (СВО). Так, 23 февраля ЕС ввел санкции против 351 депутата Госдумы РФ, которые проголосовали за независимость ДНР и ЛНР. Кроме того, в черный список были внесены 27 физических и юридических лиц, в том числе банки и организации, финансирующие операции России на Донбассе. ЕС также запретил вести европейским компаниям бизнес с ЛНР и ДНР и принял решение ввести санкции против госдолга России, ограничив доступ РФ к капиталу, финансовым рынкам и услугам ЕС.

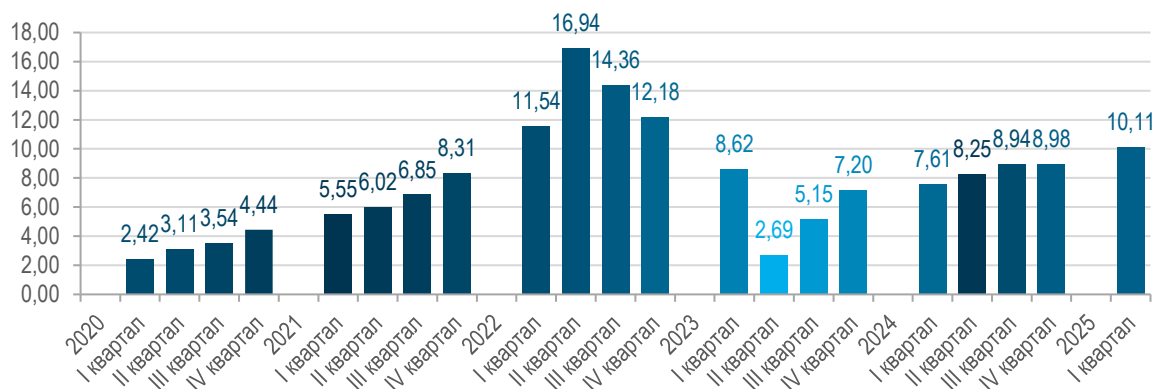
В общей численности Европейским союзом против России было введено 16 санкционных пакетов. За время действия санкций были запрещены поставки товаров и технологий для нефтепереработки, заморожены активы ЦБ РФ, введены ограничения на торговлю с Россией товарами из железа и стали. ЕС принял решение отключить банки от международной системы межбанковских платежей SWIFT (вступило в силу 12 марта). ЕС также ввел ограничения на экспорт в РФ навигационных и морских радиокоммуникационных технологий. Кроме того, были запрещены поставки в РФ предметов роскоши, алкоголя, бытовой техники и одежды (стоимостью более €300 за единицу). Был введен запрет на импорт из РФ угля и других твердых ископаемых видов топлива, на участие компаний из РФ в госзакупках в ЕС и сделки с рядом ключевых российских банков. Был запрещен экспорт в РФ полупроводников, машин и транспортного оборудования, заход российских судов в порты ЕС, осуществление деятельности российских транспортных компаний на территории ЕС. Евросоюз запретил европейскому бизнесу приобретать новые предприятия или увеличивать уже имеющиеся доли в компаниях, задействованных в энергетическом секторе РФ. Был запрещен транзит по российской территории товаров двойного назначения и многое другое.

В 16-м пакете, утвержденном 24 февраля 2025 г., ЕС запретил доступ к системе SWIFT для ещё 13 российских банков. Также был запрещён импорт первичного алюминия из России и вещание в Европе восьми российских СМИ. В чёрный список попали 48 физических и 35 юридических лиц.

ИНФЛЯЦИЯ

В 2023 году отмечалось снижение темпов роста цен по сравнению с соответствующими кварталами 2022 года. Однако с конца 2023 г. по IV квартал 2024 г. вновь наблюдался рост потребительских цен. В IV квартале 2024 года инфляционное давление оставалось выше, чем во III квартале 2024 года. В IV кв. 2024 г. ИПЦ составил 8,9% к IV кварталу 2023 г. В I кв. 2025 г. ИПЦ продолжил расти и составил 10,11%.

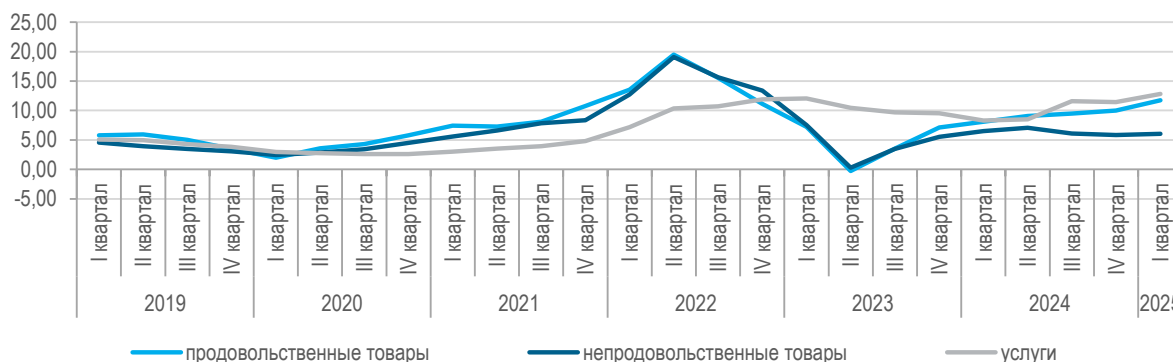
Рисунок 5. ИПЦ на все товары и услуги по России (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



Источник: Росстат

Пик потребительской инфляции в 2024 году зафиксирован в июле, когда индекс потребительских цен увеличился на 9,1 % г/г, в августе темпы инфляции начали снижаться. С учетом окончания сезона отпусков и поступления на рынок продукции нового урожая – по итогам 2024 года ожидается замедление до 7,3 % декабрь 2024 года к декабрю 2023 года.

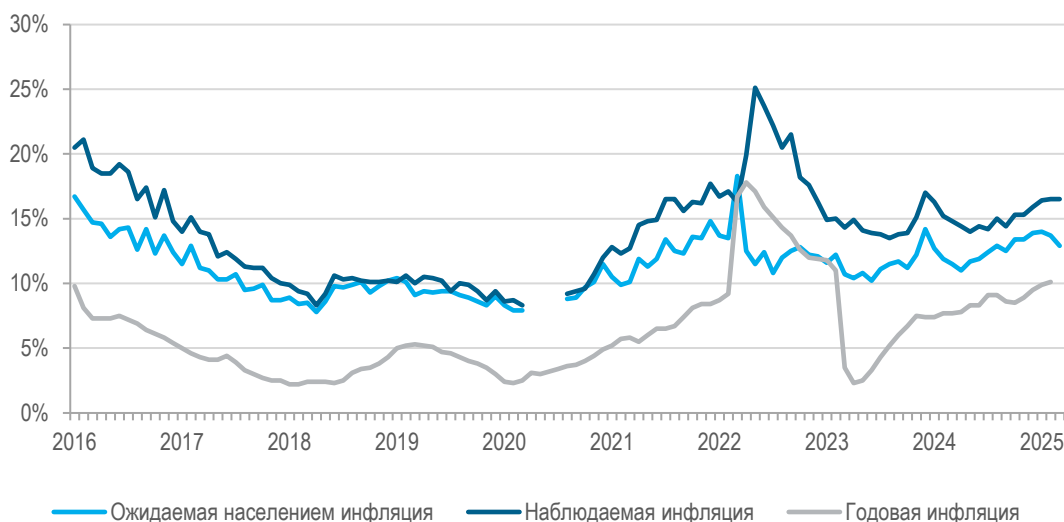
Рисунок 6. ИПЦ на товары и услуги (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



Источник: Росстат

В 3 кв. 2024 г. было отмечено наибольшее изменение цен на услуги (11,57% по отношению к 3 кв. 2023 г.). Индекс цен на продовольственные товары в IV кв. 2024 г. составил 9,99%, а на непродовольственные – 5,68%. По итогам I кв. 2025 г. индекс цен на продовольственные товары составил 11,74%, непродовольственные – 6,02%, услуги – 12,83%.

Рисунок 7. Наблюдаемая и ожидаемая населением инфляция, %



Источник: ООО «инФОМ», Росстат, Банк России

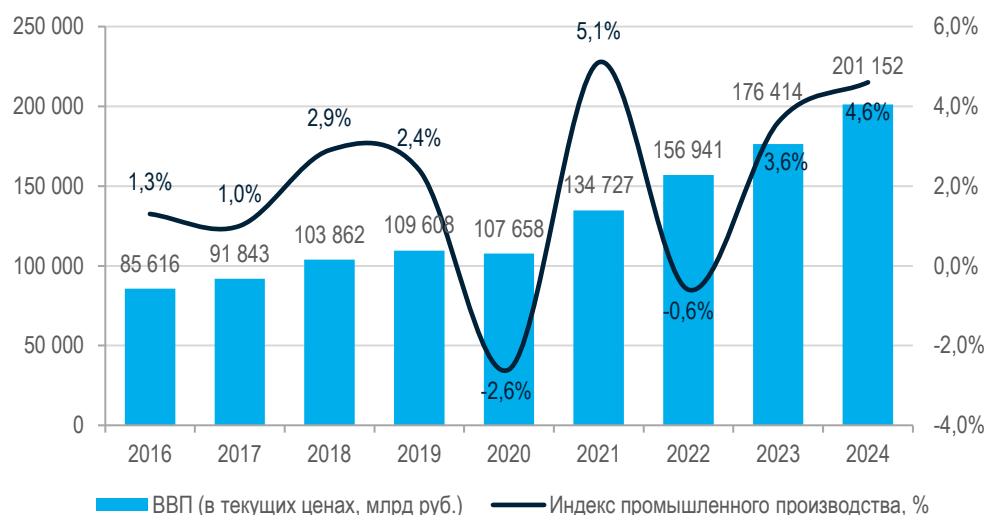
В марте 2025 г. медианная оценка инфляционных ожиданий населения на годовом горизонте уменьшилась до 12,9%. Наблюдаемая населением годовая инфляция (представление потребителя о том, как изменились цены за определённый период) возросла до 16,5%.

В целом с июня 2024 года ценовые ожидания предприятий — участников мониторинга Банка России меняются незначительно, оставаясь повышенными. Рост ценовых ожиданий в декабре поддерживался повышением оценок предприятий относительно будущего спроса. В то же время респонденты отмечали охлаждение фактического спроса и замедление роста издержек.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ

По итогам 2024 года рост экономики продолжился. В 2024 г. ВВП вырос на 4,6 % г/г. и составил 201 152 млрд. руб. Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность.

Рисунок 8. Основные показатели экономической активности



Источник: Росстат

В октябре — ноябре российская экономика росла темпами, близкими к значениям III квартала 2024 года. Основной вклад в увеличение экономической активности по-прежнему вносил высокий потребительский и инвестиционный спрос. Индикатор бизнес-климата Банка России в декабре снизился по сравнению с предыдущими месяцами.

Экономика продолжала расти высокими темпами. Существенно возросшие доходы, бюджетные стимулы и высокие темпы роста кредитования прошлых месяцев поддерживают увеличение внутреннего спроса. Он по-прежнему вносит основной вклад в рост экономики. При этом усиление инфляционного давления указывает на сохранение положительного разрыва выпуска. В частности, новые санкции дополнительно усложняют логистику и увеличивают стоимость поставок, что ограничивает возможности по расширению производственных мощностей и использованию новых технологий. При этом рост предложения товаров и услуг по-прежнему ограничивают дефицит трудовых ресурсов, высокая загрузка производственных мощностей, необходимость выполнения соглашений ОПЕК+ и снижение объема урожая в 2024 году.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

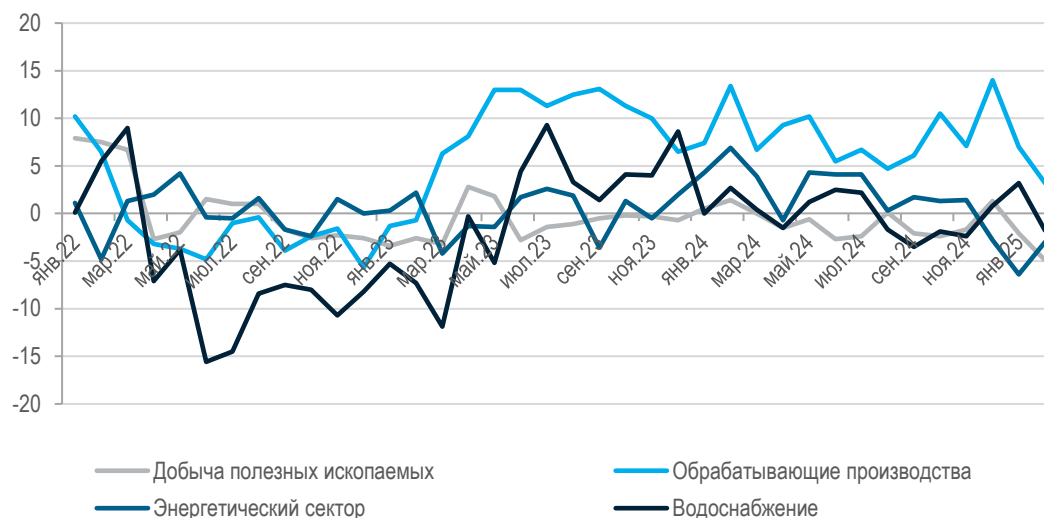
Индекс промышленного производства составил: в 2024 г. по сравнению с 2023 г. — 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2024 г. — 108,2%. Индекс промышленного производства составил: — в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. — 101,2%

По сравнению с 2023 годом добыча полезных ископаемых снизилась на 0,9%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства — на +8,5%, энергетический сектор — на +2,3%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, сократили свой показатель на 0,1%.

По сравнению с январём-февралём 2024 года добыча полезных ископаемых снизилась на 3,5%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства — на +5,0%, энергетический сектор снизился на 4,8%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, увеличили свой показатель на 0,6%.

Среди направлений, по которым в 2024 году наблюдался рост, — производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+35,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+28,8%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+16,5%), прочих транспортных средств и оборудования (+29,6%).

Рисунок 9. Индексы производства (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат

ДОБЫЧА НЕФТИ

Россия увеличила добычу по итогам 2022 года на 2%, почти до 535 млн тонн. Российские нефтекомпании в 2022 году пытались адаптироваться к санкциям ЕС и США, которые были введены против РФ. Эти санкции привели к трудностям в морском экспорте и снижению добычи весной 2022 года, что заставило РФ перенаправлять потоки в Азию. Как сообщалось, во II квартале 2024 года Россия с рядом стран ОПЕК+, которые дополнительно к своим квотам добровольно сокращают добычу, пообещала снизить добычу нефти и экспорт в разных вариациях.

По данным Управления энергетической информации (EIA), в 2024 году добыча нефти в России сократилась на 4% и составила 9,16 млн баррелей в сутки, что ниже уровня 2023 года (9,54 млн б/с). В 2022 году этот показатель составлял 9,75 млн б/с. В декабре 2024 г. добыча соответствовала установленной ОПЕК+ квоте в 8,98 млн б/с.

Включение в санкционные списки ряда крупных российских нефтяных компаний и танкеров теневого флота может временно ограничить экспорт, особенно в Индию и Китай, которые обеспечивают более 80% морских поставок.

Новые санкции и ограничения ОПЕК+ создают неопределённость в РФ для экспорта и цен на нефть.

Рисунок 10. Уровень добычи нефти в России в 2016–2024 гг.



Источник: OECD/IEA, Росстат, МЭА, Минэнерго России, ЦДУ ТЭК

В 2023 г. Россия добыла 527 млн т нефти в сравнении с 535 млн т. в 2022 г. По мнению А. Новака, незначительное снижение нефтедобычи России в 2023 г. обусловлено взятыми на себя обязательствами в рамках ОПЕК+ для балансировки рынка. В рамках этих договоренностей, Россия обещала сокращать добычу и экспорт в разных вариациях на 471 тыс. б/с: в апреле Россия должна была снизить добычу на 350 тыс. б/с, а экспорт - на 121 тыс. б/с; в мае - на 400 тыс. б/с и 71 тыс. б/с соответственно; в июне и до конца октября будет сокращать только добычу на 471 тыс. б/с. В 2024 г. добыча нефти в РФ составила 516 млн т.

На фоне введения новых санкций против России со стороны Европейского Союза на топливно-энергетический комплекс стоимость нефтяного экспорта сократилась как из-за снижения цены, так и из-за эмбарго и ценового потолка ряда стран на российскую нефть и нефтепродукты. Цены на российскую нефть снизились сильнее. Дисконт для российской нефти к нефти марки Brent расширился, в том числе в связи с ценовым потолком. Средняя цена российской нефти сорта Urals в 2024 г. составила \$68,8 за баррель.

ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК

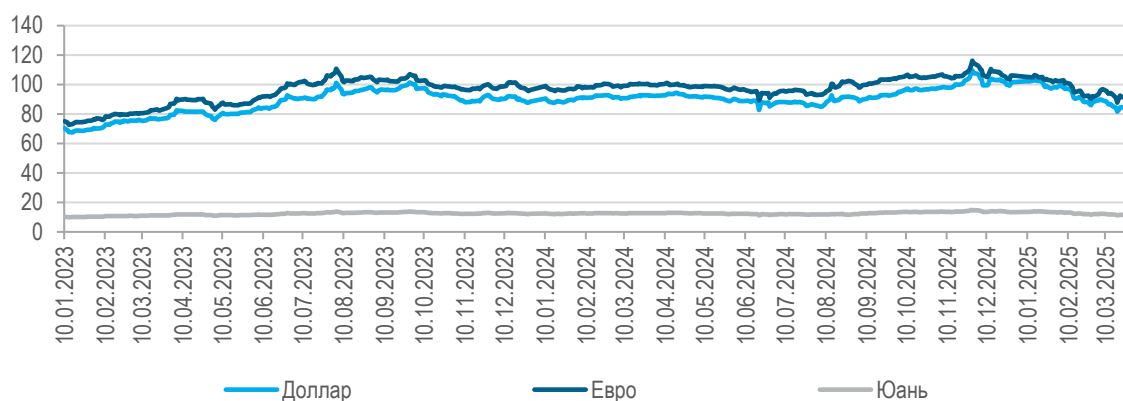
В 4 кв. 2024 г. доллар значительно вырос в цене, а иена продемонстрировала высокую волатильность. Для рубля главным событием стала приостановка торгов в евро и долларах на МосБирже.

Доллар весь 2024 г. сохранял сильные позиции. Пиковое значение было достигнуто 29.11.2024 г., когда курс составил 109,6 руб. за 1 долл. США. Затем наблюдалась тенденция к снижению. На 31.03.2025 г. курс доллара составил 83,7 руб. за 1 долл. США.

После санкций США против МосБиржи на внутреннем рынке резко выросло предложение валюты, как следствие реакции на усиление рисков для оборота евро, доллара и юаня. В итоге рубль подскочил в цене. Тем не менее санкции ещё могут внести коррективы, в первую очередь за счет негативного влияния на импорт.

Ключевой фактор для прогноза дальнейшего курса рубля — формирование экспортных и импортных потоков после санкций против финансовой инфраструктуры РФ. Ожидается, что импорт будет восстанавливаться за счёт политических усилий властей. Санкции при этом увеличат издержки на его оплату, и спрос на валюту вырастет. Ожидается ослабления российского рубля, даже если курс доллара снизится в ближайший год из-за более мягкой политики ФРС.

Рисунок 11. Курс доллара, евро, китайского юаня к рублю за период 10.01.2023-31.03.2025



Источник: Банк России

ДЕПОЗИТНО-КРЕДИТНЫЙ РЫНОК

В течение 2024 г. ЦБ РФ проводил ужесточения денежно-кредитной политики. Это обусловлено сложившейся динамикой инфляции, инфляционными ожиданиями, кредитованием и внутренним спросом, а также дополнительным увеличением бюджетных расходов в 2024 году, повышением индексации тарифов и ростом утилизационного сбора. В совокупности в июле-октябре Банк России повысил ключевую ставку на 5 п.п., до 21,0% годовых, и существенно скорректировал ее прогнозную траекторию вверх.

Депозитные операции. Средства населения выросли после сезонного оттока в январе. Значительный приток средств населения (+1,9%, +1,1 трлн руб., после -0,8%, -0,5 трлн руб., в январе) частично вызван индексацией с 01.02.25 социальных выплат (в том числе пособий на детей) и пенсий.

Рублевые средства увеличились на 2,0% (1,0 трлн руб.), при этом остатки на срочных вкладах (+0,8 трлн руб., +2,1%) выросли ожидаемо сильнее, чем на текущих счетах (+0,2 трлн руб., +1,5%). Максимальные ставки по вкладам немного снизились (на 0,6 п.п., до 20,8%, в конце февраля), но все еще остаются привлекательными.

Средства в валюте практически не изменились (+14 млрд руб. в рублевом эквиваленте, +0,4%).

Средства на счетах эскроу выросли (+166 млрд руб., +2,8 после -1,8% в январе), что связано с некоторым оживлением на рынке ипотечного кредитования и сокращением ввода жилья в эксплуатацию (по предварительным данным, раскрыто счетов эскроу на 159 млрд А после 423 млрд руб. в январе).

Кредитные операции. В корпоративном портфеле доля проблемных кредитов не изменилась (3,9%), а в рознице выросла на 0,2 п.п., до 5,1%. Выходят на просрочку необеспеченные потребительские кредиты, выданные по высоким ставкам, в том числе новым заемщикам без кредитной истории.

При этом сохраняется достаточный уровень покрытия проблемных кредитов индивидуальными резервами. В корпоративном кредитовании он не изменился по сравнению с прошлым месяцем и на 01.03.25 составил 72%, а в розничном вырос до 88 с 87%.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года и сопоставим с уровнем I квартала 2023 года (140 млрд. руб.)

В настоящее время на рынке инвестиций в недвижимость наблюдается некоторая поляризация – сделки разделяются на две категории: уникальные покупки с высоким чеком или спекулятивные (проблемные активы банков, дистресс-активы, продажа активов иностранных компаний). За первые три месяца 2025 года была закрыта 41 сделка, при этом 48% вложений в общем объеме обеспечены закрытием двух крупных транзакций в Москве – покупкой бизнес-центра AFI2B структурами Лукойла и приобретением здания Центрального Телеграфа Т-Банком.

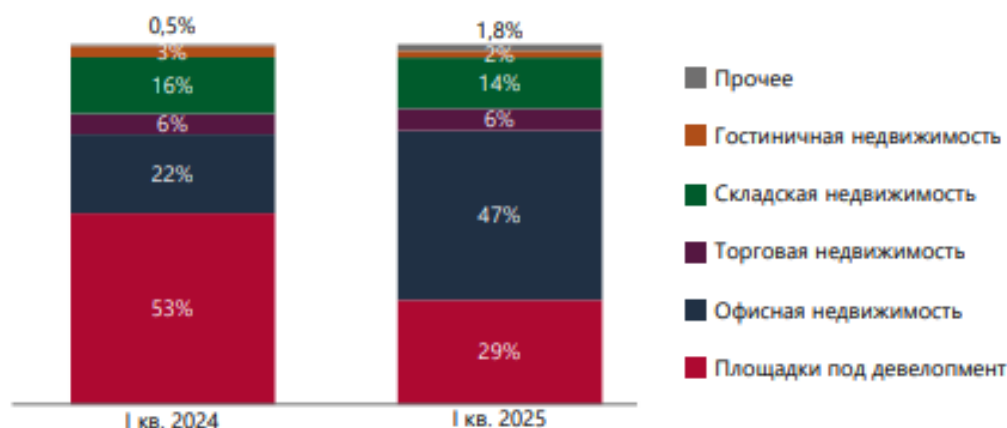
На состояние инвестиционного рынка также оказывают влияние глобальные изменения в экономике – рост денежной массы и репатриация капитала. Сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки поддерживает тенденцию по покупке активов за счет собственных средств.

В I кв. 2025 г. наблюдался рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г.: 71% против 66% по итогам всего 2024 г. Тем не менее около трети всех инвестиций занимают вложения в площадки под девелопмент.

На площадки под девелопмент пришлось 24% объема инвестиций в I кв. 2025 г., или 41 млрд руб., что на 35% меньше, чем в I кв. 2024 г.

На первом месте среди классических сегментов – офисная недвижимость. Общий объем вложений составил 82,8 млрд руб. Крупнейшие сделки в сегменте – приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа – 35–42 млрд руб. На втором месте покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B – 23–27 млрд руб., покупка ГК «Эфко» бизнес-центра «Аркус IV» (10–11 млрд руб.). Стоит отметить, что большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

Рисунок 12. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Источник информации: NF GROUP Research, 2025

На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой незначительно уменьшилась по сравнению с прошлым годом. Общий объем инвестиций достиг показателя 25 млрд руб. Крупнейшая сделка – покупка ГК «Свеза» активов Mayr-Melnhof. Тренд на приобретение объектов light-industrial, заданный в 2024 г., сохраняется. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I кв. 2025 г. стала Москва с долей 79%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 14% за аналогичный период прошлого года, доля регионов снизилась с 3 до 1%.

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

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли конечные пользователи: их доля выросла до 53% против 21% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 18% против 27% годом ранее. На девелоперов пришлось 25% против 50% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФ – с 1 до 3% по итогам I кв. 2025 г.

По итогам 1 кв. 2025 года совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФ составил 5,7 млрд руб.

В период с 2022 по I кв. 2025 наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – 60% от всех сделок с ЗПИФ или 158,7 млрд руб.

Источник информации: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>, <https://kf.expert/publish/rynok-investitsij-1-kvartal-2025,https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsij/>

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Мировая экономика характеризуется высокой степенью волатильности в связи с проведением Специальной военной операции и основные прогнозы развития мировой экономики носят лишь среднесрочный характер.
- В 2022 году российская экономика вступила в фазу структурной перестройки из-за введения беспрецедентных внешних торговых и финансовых ограничений. Была нарушена работа множества производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также с взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о завершении деятельности в России. В 2023 году российская экономика показала высокие темпы роста. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения 2022 года.
- По итогам 2024 года рост ВВП составил 4,6%. Индекс промышленного производства составил: в 2024 г. по сравнению с 2023 г. – 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2024 г. –

108,2%. Индекс промышленного производства составил: – в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. – 101,2%

- По сравнению с 2023 годом добыча полезных ископаемых снизилась на 0,9%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства – на +8,5%, энергетический сектор – на +2,3%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, сократили свой показатель на 0,1%.
- В течение 2024 г. ЦБ РФ проводил ужесточения ДКП. Это обусловлено сложившейся динамикой инфляции, инфляционными ожиданиями, кредитованием и внутренним спросом, а также дополнительным увеличением бюджетных расходов в 2024 году, повышением индексации тарифов и ростом утилизационного сбора.
- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб.
- Складская и индустриальная недвижимость, доля которой незначительно уменьшилась по сравнению с прошлым годом, занимает третье место в структуре инвестиций.

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

При построении прогноза макроэкономических показателей Исполнитель опирался на следующие основные источники информации:

- опрос Банка России;
- данные Министерства Экономического Развития;
- данные Международного валютного фонда;
- данные Всемирного Банка;
- данные ЕАБР;
- данные Bloomberg;
- данные ведущих инвестиционных банков (OCBC Bank, Alpha Bank, Bank Julius Baer, ING Group, Mizuho Bank, Commerzbank, Banco Santander, UniCredit и прочие).

Таблица 18. Методика прогнозирования макроэкономических показателей

Показатель	Подход к прогнозированию
Валовый внутренний продукт	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов МЭР, ЦБ РФ (базовый сценарий), ЦБ РФ (опрос), ЕАБР, МВФ, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. фиксируется на уровне 1,8% (медианная оценка долгосрочных темпов роста, опрос ЦБ РФ за декабрь 2024 г.).
Индекс потребительских цен	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (базовый сценарий), ЦБ РФ (опрос), МЭР, МВФ, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. – в соответствии с целевым уровнем ЦБ РФ в размере 4% (резюме обсуждения ключевой ставки от 14.02.2025 г.).
Курс RUB/USD	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (опрос), МЭР, ЕАБР, Bloomberg. Начиная с 2028 г. – корректируется на соотношение рублевой и долларовой инфляций.
Курс RUB/EUR	Кросс-курс между RUB/USD и USD/EUR
Курс USD/EUR	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕЦБ, Bloomberg. Начиная с 2028 г. – корректируется на соотношение инфляции Еврозоны и США.
Инфляция Еврозоны	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕЦБ, ЕАБР, Bloomberg (survey report). С 2028 г. фиксируется на уровне 2027 г.
Инфляция США	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕАБР, Bloomberg (survey report). С 2028 г. фиксируется на уровне 2027 г.
Темпы прироста цен на электроэнергию	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Темпы прироста цен на газ (регулируемые и свободные цены)	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Темпы прироста тарифов на ЖКХ	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4,0% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Ключевая ставка (средняя за год)	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (опрос), ЦБ РФ (базовый сценарий), ЕАБР, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. – фиксируется на уровне 8% (нейтральная ключевая ставка, опрос ЦБ РФ за март 2025 г.).
Индекс цен промышленных производителей	Прогноз МЭР до 2026 г. включительно, с 2027 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).

Источник: анализ Исполнителя

Более детальная информация касаясь консенсус-прогнозов представлена в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет консенсус-прогнозов

Показатель	Дата	2025	2026	2027
Реальный ВВП, % (к предыдущему году)	сен.24-мар.24	1,65%	1,55%	2,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	2,54%	2,63%	2,83%
ЦБ РФ (базовый)	фев.25	1,50%	1,00%	2,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	1,70%	1,80%	2,00%
ЕАБР	дек.24	2,40%	1,70%	1,50%
МВФ	янв.25	1,40%	1,20%	
Bloomberg	мар.25	1,60%	1,40%	1,50%
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	сен.24-мар.25	8,50%	5,15%	4,02%
ЦБ РФ (базовый)	фев.25	9,45%	5,15%	4,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	9,40%	5,50%	4,30%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	5,79%	4,27%	4,02%
МВФ	окт.24	5,90%	4,00%	4,00%
Bloomberg	мар.25	8,50%	5,40%	4,40%
Курс RUB/USD на середину года	май.24-апр.25	97,56	104,00	107,00
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	98,50	104,00	107,00
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	96,48	100,01	103,20
ЕАБР	дек.24	104,00	106,00	109,00
Bloomberg:	май.24-апр.25	96,61	108,46	101,55
Commerzbank	апр.25	101,84	135,00	—
MUFG	апр.25	90,93		
Mizuho Bank	апр.25	85,84		
Prestige Economics LLC	мар.25	91,84		
Wells Fargo	мар.25	91,09		
Barclays	мар.25	89,59	89,00	90,00
Standard Chartered	мар.25	105,71	111,80	113,10
ING Financial Markets	мар.25	99,34	115,00	
Capital Economics	мар.25	104,80	125,00	
SEB	дек.24	103,59		
Cinkciarz.pl	окт.24	103,09		
Polski Instytut Ekonomiczny	авг.24	84,29	74,96	
UniCredit	июл.24	100,45		
Landesbank Baden-Wuerttemberg	июн.24	95,78		
Kshitij Consultancy Services	июн.24	95,18		
Natixis	май.24	102,45		
Курс RUB/EUR на середину года	фев.25-апр.25	103,61	112,58	117,41
Курс USD/EUR на середину года	фев.25-апр.25	1,06	1,08	1,10
ЕЦБ (базовый сценарий)	фев.25	1,04	1,04	1,04
Bloomberg:	мар.25-апр.25	1,08	1,13	1,15
iBanFirst	апр.25	1,09	1,12	1,15
Westpac Banking	апр.25	1,10	1,15	
AFEX	апр.25	1,14		
BMO Capital Markets	апр.25	1,13	1,18	1,20
Commerzbank	апр.25	1,10	1,15	
Ipopema Securities	апр.25	1,09	1,11	
Alpha Bank	апр.25	1,10	1,15	
Commonwealth Bank of Australia	апр.25	1,00	1,10	1,22
Kshitij Consultancy Services	апр.25	1,10	1,11	
Landesbank Baden-Wuerttemberg	апр.25	1,07	1,12	1,15
Swedbank	апр.25	1,12	1,16	1,16
UniCredit	апр.25	1,10	1,14	
United Overseas Bank	апр.25	1,12	1,18	1,19
Handelsbanken	апр.25	1,09	1,11	1,12
Sumitomo Mitsui Trust Bank	апр.25	1,09		
Argentex LLP	апр.25	1,10		
Bank Julius Baer	апр.25	1,09	1,11	
Jyske Bank	апр.25	1,10		
MUFG	апр.25	1,08		
Mizuho Bank	апр.25	1,07		
Monex Europe Ltd	апр.25	1,06		
Goldhawk Partners Ltd	мар.25	1,03	1,02	
PNC Financial	мар.25	1,07		
Resona Holdings	мар.25	1,07		
Banco Santander	мар.25	1,10		
Validus Risk Management	мар.25	1,11		
OCBC Bank	мар.25	1,09	1,12	1,14
Prestige Economics LLC	мар.25	1,11		
Australia & New Zealand Banking Group	мар.25	1,04	1,10	
XTB	мар.25	1,08	1,12	1,14
Wells Fargo	мар.25	1,07		

Показатель	Дата	2025	2026	2027
Barclays	мар.25	1,07	1,06	1,08
BNP Paribas	мар.25	1,10	1,20	
Standard Chartered	мар.25	1,06	1,04	1,13
TD Securities	мар.25	1,09	1,15	1,16
Monex USA Corp	мар.25	1,06		
Danske Bank	мар.25	1,08		
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	мар.25	1,10	1,18	1,21
Credit Agricole CIB	мар.25	1,10	1,10	
Citigroup	мар.25	1,08	1,11	1,12
ING Financial Markets	мар.25	1,07	1,10	
Klarity FX	мар.25	1,07		
NAB/BNZ	мар.25	1,10	1,17	
Nomura Bank International	мар.25	1,11	1,15	
Societe Generale	мар.25	1,11		
DNB	мар.25	1,06		
JPMorgan Chase	мар.25	1,11		
Rabobank	мар.25	1,08	1,14	1,15
DZ Bank	мар.25	1,07		
Investec	мар.25	1,03	1,10	
Инфляция Еврозона (CPI), в EUR (в среднем за год)	дек.24-апр.25	2,30%	1,90%	2,00%
ЕЦБ (базовый сценарий)	фев.25	2,30%	1,90%	2,00%
ЕАБР	дек.24	2,30%	2,30%	2,10%
Bloomberg	апр.25	2,20%	1,90%	2,00%
Инфляция США (CPI) %, в US\$ (в среднем за год)	мар.25-мар.25	2,80%	2,55%	2,30%
ЕАБР	дек.24	2,60%	2,50%	2,30%
Bloomberg	мар.25	3,00%	2,60%	2,30%
Темпы прироста цен на электроэнергию (кроме населения), %	сен.24	12,60%	5,20%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	12,60%	5,20%	4,00%
Темпы прироста цены на газ в России, регулируемые и свободные цены, %	сен.24	15,80%	4,30%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	15,80%	4,30%	4,00%
Темпы роста тарифов на ЖКХ, %	сен.24	11,90%	5,40%	4,80%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	11,90%	5,40%	4,80%
Ключевая ставка (средняя за год), %	дек.24-мар.25	20,30%	13,90%	10,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	20,10%	14,30%	10,00%
ЦБ РФ (базовый сценарий)	фев.25	20,50%	13,50%	8,00%
ЕАБР	дек.24	22,10%	15,50%	11,50%
Bloomberg	мар.25	19,63%	13,06%	
Индекс цен промышленных производителей, %	сен.24	6,06%	3,59%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	6,06%	3,59%	4,00%

Источник: анализ Исполнителя

Итоговый прогноз макроэкономических показателей на 2025–2033 гг. представлен в следующей таблице.

Таблица 20. Прогноз динамики основных макроэкономических показателей на 2025–2033 гг.

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Реальный ВВП, % (к предыдущему году)	1,65%	1,55%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	8,50%	5,15%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Курс RUB/\$ на середину года	97,56	104,00	107,00	108,78	110,59	112,42	114,29	116,19	118,12
Курс RUB/EUR на середину года	103,61	112,58	117,41	119,72	122,06	124,46	126,90	129,39	131,92
Курс USD/EUR на середину года	1,06	1,08	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,12
Инфляция Еврозона (CPI), в EUR (в среднем за год)	2,30%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Инфляция США (CPI) %, в US\$	2,80%	2,55%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Темпы прироста цен на электроэнергию (кроме населения), %	12,60%	5,20%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Темпы прироста цены на газ в России, регулируемые и свободные цены, %	15,80%	4,30%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Темпы роста тарифов на ЖКХ, %	11,90%	5,40%	4,80%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ключевая ставка (средняя за год), %	20,30%	13,90%	10,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Индекс цен промышленных производителей, %	6,06%	3,59%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: анализ Исполнителя

РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

В данном разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, а также приводятся основные выводы проведенного анализа.

Регион расположения Объекта оценки – Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 21. Описание региона расположения

Наименование	Описание региона
Название региона	Новосибирская область Субъект Российской Федерации. Входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр — город Новосибирск. Новосибирская область расположена в центре и на востоке южной части Западно-Сибирской равнины, относится к Сибирскому федеральному округу. Площадь территории области 177,76 тыс. кв. км. Протяжённость области с запада на восток — 642 км, с севера на юг — 444 км. На севере граничит с Томской областью, на юго-западе — с Казахстаном, на западе — с Омской областью, на юге — с Алтайским краем, на востоке — с Кемеровской областью.
Расположение региона	
Численность населения, чел.	2 786 540 (2025) Экономика Новосибирской области нетипична для России. Сектор услуг составляет более 60 % валового регионального продукта, при относительно небольшой доле промышленности 20-24 %, сельское хозяйство 6-9 %. В настоящее время на подъёме находится пищевая промышленность; возрождается машиностроение, которое обеспечивает 20 % машиностроительной продукции Сибири. В машиностроительном комплексе доминируют электротехническое машиностроение (генераторы и турбины, крупные электросталеплавильные печи), авиа- и приборостроение, производство станков и сельхозтехники. На территории области расположено около 50 предприятий и организаций военно-промышленного комплекса. Подавляющее большинство из них находится в Новосибирске, который входит в десятку крупнейших центров ВПК России. Крупнейшее оборонное предприятие (св. 8,5 тыс. работающих) — ОАО «Новосибирское авиационное производственное объединение им. В. П. Чкалова», которое производит истребители-бомбардировщики Су-34, а также выполняет ремонт и модернизацию самолётов Су-24. В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова (ОАО «Новосибирский оловянный комбинат»), аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива — Новосибирский завод химических концентратов. Чёрная металлургия имеет вспомогательный характер и представлена небольшим сталепрокатным заводом (Новосибирский металлургический завод). Ведущая отрасль промышленности строительных материалов — производство сборного железобетона.
Ведущие отрасли экономики региона	

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый.

Исходя из функционального назначения недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, его конструктивных и планировочных характеристик, оцениваемый объект относится к сегменту высококачественной складской недвижимости.

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

К классу, А+ относят новые одноэтажные строения, расположенные на охраняемой огороженной территории. Возведённые специально для СВХ хранения или осуществления иной складской деятельности они обладают следующими характеристиками:

- плотность застройки от 40 до 45%;
- высота перекрытий потолка не менее 13 метров;
- высота перекрытий пола над грунтом — 120 сантиметров;
- шаг несущих колонн — не менее 12 метров;
- ширина пролётов — не менее 24 метров.

Для склада класса А плюс обязательно наличие бетонного пола с защитной пропиткой, а также систем вентиляции, кондиционирования, пожаротушения, сигнализации и видеонаблюдения. Здесь также присутствуют собственное отопление и электроснабжение, подсобные и офисные помещения, пропускной пункт и площадки для грузовых и легковых автомобилей. Для этого класса складов характерно наличие одной единицы доковых систем на 500 квадратных метров и близость к основным автомагистралям, а в идеале — наличие собственной железнодорожной ветки и опытного девелопера.

Отличие склада класса А от А+ — меньшее количество доковых систем (единица на каждые 700 квадратных метров), более низкие (от 10 метров) потолки, меньшее расстояние между несущими колоннами (от 9 метров) и более высокая плотность застройки (до 55%).

Склад класса В+ довольно близок к А+. Основные отличия:

- объект может быть реконструированным, а не строго новым;
- требования к минимальной высоте перекрытий снижены до 8 метров;
- площадь обслуживаемая одной доковой системой может быть до 1000 квадратных метров;
- необходимо наличие пандуса для автотранспорта.

Что касается автономного отопления и электроснабжения, а также пропускного пункта, опытного девелопера и собственного железнодорожного пути, то их наличие считается желательным, но необязательным.

Склад класса В — новое либо реконструированное здание на охраняемой территории высотой до 2 этажей, к которому предъявляются следующие требования:

- высота потолков не менее 6 метров;
- бетонный или асфальтовый пол;
- наличие пандуса для грузовых автомобилей;

- наличие систем отопления, видеонаблюдения, сигнализации, пожаротушения и телекоммуникаций.

Кроме того, для присвоения класса В необходимы подсобные комнаты, место для стоянки грузовых автомобилей и их маневрирования, в случае наличия второго этажа — грузовые подъёмники, способные поднять от 3 тонн.

К желательным признакам относятся:

- вентиляция;
- пропускной пункт;
- офисные помещения;
- автономное электроснабжение;
- железнодорожная ветка.

Предназначенные для хранения помещения, переделанные из ангаров или промышленных зданий, относятся к классу С. Пол в них может быть как монолитным бетонным (без защиты от пыли), так и асфальтовым или из бетонной плитки. Минимальная высота потолков — от 4 метров. К желательным характеристикам относятся перечисленные выше для класса В, а также наличие стоянки и пандуса для грузовых машин, подсобных помещений, систем охраны и пожаротушения, отопления и телекоммуникаций, грузовых подъёмников.

К классу D относятся переоборудованные для выполнения функций складов подвалы, необогреваемые ангары, цеха или объекты гражданской обороны. Наличие дополнительных опций (охрана территории, отопления, вентиляции, систем пожаротушения, офисных помещений и т. д.) является необязательным, но желательным.

Источник: <https://kf.expert/blog/vidy-i-klassifikaciya-skladskih-kompleksov>

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

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

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.

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, завершённые в регионах России.

Ожидается, что по итогам 2025 г. рынок достигнет исторического максимума по объему нового предложения — 6,4 млн. кв. м, что на 43% превысит показатель прошлого года. Таким образом, к концу 2025 г. объем качественного готового складского предложения в России может перешагнуть отметку в 50 млн. кв. м.

Рисунок 13. Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf>

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.

Таблица 22. Уровень недозагрузки высококачественных складов в Новосибирске по данным различных аналитических отчетов

№ п/п	Источник	Уровень вакантных площадей, %	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	4,0%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrijmehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf
2	NF Group	3,6%	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024
3	Nicoliers	1,0%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf
Среднее значение		2,9%	

Источник: анализ Исполнителя

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.

СПРОС

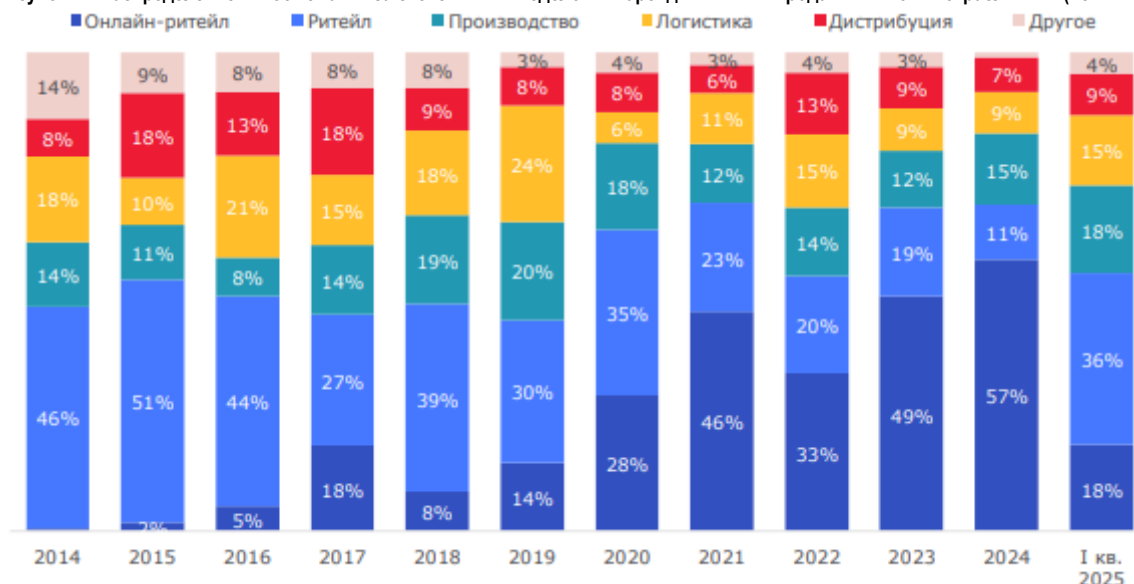
Совокупный спрос за три месяца составил 771 тыс. кв. м, что стало вторым наивысшим результатом за I квартал за всю историю наблюдений (на 6% ниже рекордного показателя 2023 г.). Такая активность подтверждает постепенную реализацию накопленного в предыдущие годы спроса, особенно в сегменте качественных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

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

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

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

Рисунок 14. Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по отраслям (вся Россия)



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf>

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Значительный рост предложения свободных площадей не привел к снижению арендных ставок. Средневзвешенный показатель базовой арендной ставки на готовые помещения класса А на 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.

Таблица 23. Диапазон ставок аренды, руб./кв.м./ год без НДС и ОРЕХ

№ п/п	Источник	Ставки аренды без учета НДС и ОР, Локация руб./кв. м/год	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	12 000	Новосибирск https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf
2	NF Group	8 000 - 12 000	Регионы https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024
3	Nicoliers	9 980	Новосибирск https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf
Диапазон		8 000 - 12 000	Новосибирск

Источники информации указаны в таблице

Таблица 24. Диапазон операционных платежей, руб./кв.м./ год без НДС

№ п/п	Источник	Операционные расходы, руб./кв.м/год учета НДС	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета (минимальное значение)	Регион	Ссылка на источник информации
1	NF Group	1 200 - 2 000	1 600	Регионы	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024
2	СМАО	1 800 - 2 600	2 200	-	https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf
Итого		1 200 - 2 600	1 900		

Источники информации указаны в таблице

ИНВЕСТИЦИИ В СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

В I квартале 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 26 млрд руб., что сопоставимо с рекордным результатом I квартала прошлого года, когда объем транзакций достиг 29 млрд руб. Практически все сделки, заключенные в период с января по март, носили инвестиционный характер.

Складской сегмент привлекает инвесторов сохраняющимся спросом, индексацией арендных ставок и высокой доходностью, оставаясь одним из наиболее перспективных направлений для вложений.

Тренд на приобретение складских объектов с последующим включением в ЗПИФ продолжает усиливаться. На подобные сделки пришлось около 73% вложений в общем объеме инвестиций или 19 млрд руб. (+17% г/г). Было заключено 5 сделок общей площадью 285 тыс. кв. м (+66% г/г). Свои портфели пополнили компании «Современные фонды недвижимости», «Альфа-Капитал», «ВИМ Сбережения» (ранее «Сбережение Плюс») и Aktivio.

Популярностью пользовались и складские комплексы класса С, на которые пришлось 20% вложений. Инвесторы рассматривают подобные объекты в качестве ликвидного актива ввиду возможного последующего редевелопмента объекта и получения дополнительной прибыли от сдачи в аренду.

Ставка капитализации

Таблица 25. Определение типичных ставок капитализации для объектов складской недвижимости

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
1	Nicoliers	11,25%	13,00%	12,13%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/06h1rbxnsco4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
2	Commonwealth Partnership	10,50%	12,00%	11,25%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
3	СтатРиелт	11,00%	15,00%	13,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
4	Справочник оценки недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера	8,40%	15,10%	15,10%	Справочник оценки недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 73, табл. 28
5	NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investicziy-1-kvartal-2025
6	IBC Real Estate	11,25%	12,75%	12,00%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshh1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf
Среднее значение		10,57%	13,48%	12,58%	

Источники информации указаны в таблице

ПРОГНОЗЫ

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.

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.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В данном подразделе представлен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

- Диапазон цен предложений по продаже площадей в складских комплексах составляет 55 556 - 120 000 рублей за кв.м с учетом НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 7 920- 13 200 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета ОП.

Стоит отметить, что данный диапазон цен предложений по аренде сформирован по вакантным помещениям и характеризует уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам аренды. Как правило, большие площади в высококачественных складских комплексах арендуются на длительный срок, и пересмотр ставок аренды осуществляется посредством ежегодной индексации, уровень которой фиксируется договорами аренды. Это означает, что ставки аренды по договорам, которые были заключены ранее, могут несколько отличаться от текущего уровня ставок аренды по вновь заключаемым договорам.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объектов				
Ссылка на источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/8806664586920834283/	https://realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315677381/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad._proizvodstvo._8000_m_7322383491?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhUnBmd0Rua0RBelpiUXRLIjt9Da0Mz8AAAAA
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	7 157 267 968	8 206 812 160	1 472 246 313	536 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	108 000	108 000	98 131	67 000
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	90 000	90 000	81 776	55 833
Анализ условий сделки				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село, ул. 3307-й километр, 16к5	Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е	Свердловская область, Белоярский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км, с7	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, пос. Садовый, Пасечная ул., 14к1
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Линия расположения	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали
Физические характеристики объекта				
Класс объект недвижимости	A	A	A	A

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние здания	хорошее, после реконструкции	хорошее, построен	хорошее, построен	хорошее, построен
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отпоянения	имеется	имеется	имеется	имеется
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Общая площадь, кв. м	66 271,0	75 989,0	15 002,8	8 000,0
Наличие ж/д ветки	да	нет	нет	нет
Наличие административно-офисной части, доля административных площадей, кв.м.	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	66 271,0	75 989,0	15 002,8	8 000,0
Площадь холодильных складских помещений, кв. м	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет

Продолжение таблицы

Характеристика	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
Описание объектов				
Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_6000_m_7389101514?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhUnBmd0Rua0RBelpiUXRLIj9DaO8Mz8AAAA	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pod_sklad_7556m_7352105547?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJremdtM2x2d1dING9YQjVqIj98_I61D8AAAA	https://novosibirsk.n1.ru/view/112652758/?open_card_kn	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/297529414/
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	402 000 000	450 000 000	2 880 000 000	450 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	67 000	59 555	120 000	55 556
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	55 833	49 629	100 000	46 296
Анализ условий сделки				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные

Характеристика	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, пос. Садовый, Пасечная ул., 14к3	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, территория Производственная зона, 27А	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, село Верх-Тула, ул Дорожная, 9	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 582/1
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Линия расположения	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали
Физические характеристики объекта				
Класс объект недвижимости	А	А	А	В
Состояние здания	хорошее, построен	хорошее, построен	хорошее, построен	хорошее, построен
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отпоянения	имеется	имеется	имеется	имеется
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Общая площадь, кв. м	6 000,0	7 556,0	24 000,0	8 100,0
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Наличие административно-офисной части, доля административных площадей, кв.м.	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	6 000,0	7 556,0	24 000,0	8 100,0
Площадь холодильных складских помещений, кв. м	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет

Источник информации: анализ Исполнителя

Таблица 27. Предложения по аренде качественных складских помещений

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Описание объекта							
Ссылка на источник информации	-	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/310445695/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/314293336/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/318413766/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/317199588/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/318016772/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/315548219/
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики							
Арендная плата	руб./мес.	15 000 000	7 370 000	42 000 000	9 997 000	85 921 400	5 223 825
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	12 000	13 200	12 600	13 000	10 200	8 100
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Наличие ОР в арендной ставке, в том числе:	-	-	-	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год НДС без 0	0	0	0	0	1 900	0
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	12 000	13 200	12 600	13 000	7 920	8 100
Анализ условий сделки							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора субаренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	июнь 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения							
Адрес местоположения объекта	-	Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, Садовый поселок, ул. Луговая, 1	Новосибирская область, Новосибирский район, Обь, тракт Омский, 1	Новосибирская область, Новосибирский район, Коченевский район, Толмачево село, ул. Прокудское, 19	Новосибирская область, Новосибирский район, Коченевский район, Толмачево село, ул. Прокудское, 24	Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, Садовый поселок	Новосибирская область, Новосибирский район, Ленинский, Толмачевское ш., 63/3

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Статус населенного пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Локальное расположение (исторический центр города / центры деловой активности / прочие районы / окраины города)		Промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Промзоны	Зоны автомагистралей
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта							
Физическое состояние здания	-	на этапе строительства, готовность 2026	хорошее, построен	хорошее, построен	хорошее, построен	на этапе строительства, готовность 07.2025	хорошее, построен
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь	кв. м	15 000,0	6 700,0	40 000,0	9 228,0	101 084,0	7 739,0
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A	A
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник информации: анализ Исполнителя

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос складской недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

Таблица 28. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы	Интервал значений	Источник
Местоположение	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр. 106, табл. 26
Общая площадь	Индивидуально для каждого объекта	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3679-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2025-goda
Класс качества объекта (A/B/C/D)	0,0% / 174%	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3672-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda
Состояние здания	-20%/25%*	Справочник оценщика недвижимости-2023 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр. 300, табл. 242 *для объекта в хорошем состоянии относительно объекта в удовлетворительном физическом состоянии
Наличие отопления (отсутствие/наличие)	-45%/+62%	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3680-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Источник: анализ Исполнителя

Кроме указанных выше наиболее значимых ценообразующих факторов имеются и другие, менее значимые по влиянию на цену объекта факторы (скидка на торг, наличие парковки, подъездных ж/д путей и др.).

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Коммерческая недвижимость

За девять месяцев 2024 г. в Московском регионе, Санкт-Петербурге и ЛО, а также других регионах России было введено в эксплуатацию более 2,3 млн. кв. м качественных складских помещений, превалирующая часть которых (44%) приходится именно на региональный рынок страны.

На региональном рынке страны за три квартала было куплено и арендовано более 1,5 млн. кв. м, что является рекордным объемом для аналогичных периодов рассматриваемого рынка.

Онлайн-ритейл вновь стал основным драйвером спроса в регионах и занял 81% в общем объеме заключенных сделок.

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос производственно-складской недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- общая площадь;
- состояние здания;
- наличие отопления;
- материал стен;

- наличие ж/д ветки и прочих спец. улучшений.

Исполнителем были проанализированы фактические предложения по продаже и аренде складской недвижимости в регионе объекта оценки в открытых источниках сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, www.avito.ru) по состоянию на дату оценки, удовлетворяющие таким принципам, как: достаточность, достоверность, существенность, однозначность и проверяемость исходной рыночной информации.

Диапазон цен предложений по продаже и аренде объектов складского назначения составляют:

- Диапазон цен предложений по продаже площадей в складских комплексах составляет 55 556 - 120 000 рублей за кв.м с учетом НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 7 920- 13 200 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета ОП.

Стоит отметить, что данный диапазон цен предложений по аренде сформирован по вакантным помещениям и характеризует уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам аренды. Как правило, большие площади в высококачественных складских комплексах арендуются на длительный срок, и пересмотр ставок аренды осуществляется посредством ежегодной индексации, уровень которой фиксируется договорами аренды. Это означает, что ставки аренды по договорам, которые были заключены ранее, могут несколько отличаться от текущего уровня ставок аренды по вновь заключаемым договорам.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Первичный рынок – это рынок земли, источником которой является федеральная и муниципальная собственность, а также доли и паи колхозов и совхозов. Наблюдаемое в последние годы сокращение объемов первичного рынка происходит за счет неактивного вывода на рынок новых земельных участков. Основной формой сделок на первичном земельном рынке является использование государственных и муниципальных земель на правах аренды.

Среди основных факторов, сдерживающих развитие первичного рынка земли и ее перепрофилирование, можно выделить следующие:

- сложность бюрократических процедур, сроки перевода земель из одной категории в другую составляют от полугода до года и более;
- большое количество согласующих органов;
- наличие обременений (объекты социальной инфраструктуры, зоны отчуждения и т.д.);
- ужесточение государственного контроля за использованием земельных участков,
- особенно находящихся в природо- и водоохранных зонах.

Основными участниками первичного рынка являются:

- организации федерального и местного подчинения, осуществляющие хозяйственную деятельность;
- сельскохозяйственные предприятия, использующие землю по назначению; крупные собственники (латифундисты).

С 1 марта 2015 года Земельный кодекс Российской Федерации дополнен главой 5.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии со ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Земельные участки, относящиеся к государственной или муниципальной собственности, предоставляются:

- в собственность путем их продажи на торгах и без проведения торгов (ст. 39.3. Земельного кодекса РФ);
- в собственность гражданину или юридическому лицу бесплатно (ст. 39.5 Земельного кодекса РФ);
- в аренду на торгах и без проведения торгов (ст. 39.6 Земельного кодекса РФ);
- в безвозмездное пользование (ст. 39.10 Земельного кодекса РФ).

Участки предоставляются на условиях краткосрочной (до трех лет), долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет) или на неопределенный срок (продление после истечения срока краткосрочной аренды).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вторичный рынок – это рынок земли, источником которой является земля, находящаяся в частной собственности.

Основные источники вторичного рынка земли:

- рынок перепродажи земельных участков (бывшие сельскохозяйственные угодья и необорудованные для строительства участки), находящихся в частной собственности;
- рынок купли-продажи участков, готовых под застройку (ранее выведенные из категории сельскохозяйственных земель в категорию под индивидуально-жилищное строительство, строительство промышленных и коммерческих объектов, с проложенными внутриплощадочными коммуникациями) и находящихся в частной собственности.

Основными участниками вторичного рынка земли являются:

- крупные собственники земли (латифундисты);
- девелоперы, инвесторы-застройщики, операторы;
- риэлторы;
- частные лица.

Общая площадь земельного фонда Новосибирской области составляет 17775,6 тыс. га. Основная доля земельных ресурсов приходится на земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда, 62,5% и 26,1% соответственно.

Рисунок 15. Структура земельного фонда Новосибирской области



Источник: данные Росреестра

Спрос на покупку земельных участков в России за год вырос на 6,2%. Больше всего увеличился интерес к участкам промназначения (+19,3%), к участкам под ИЖС и СНТ/ДНП — на 7,1% и 3%.

В Новосибирской области показатель спроса увеличился на 20,7%, наибольший интерес вызывают участки ИЖС (+22%) и Промназначения (+40,9%).

Динамика средней стоимости продажи 1 сотки земельных участков на вторичном рынке в Новосибирской области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 16. Цена продажи земельных участков в Новосибирской области, руб. сотка



Источнику: <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#city:novosibirskaya-oblast>

Средняя цена продажи 1 сотки земли в Новосибирской области в июне 2025 года - 113 600 руб.

Самые дорогие земельные участки продают в Новосибирске, Бердске, наукограде Кольцово и Новосибирском районе. Самая дешёвая земля, расположенная под Новосибирском, продаётся в Тогучинском и Черепановском районах.

Источники обзора: <https://nsk.rbc.ru/nsk/27/03/2024/6603b3219a7947872ed180fe>, https://www.nsk.om1.ru/realty/news/323136-stoimost_zemelnykh_uchastkov_znachitelno_vyroslo_v_novosibirskoj_oblasti/, <https://stroy54.ru/zemelnye-uchastki-v-novosibirskoj-oblasti-dorozhayut-i-spros-na-nih-rastet/>,

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ

В данном разделе приводится анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Оценщиком было проведено исследование рынка продажи земельных участков, при этом использовались следующие источники информации:

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, <https://.cian.ru> и др.
- Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков в Санкт-Петербурге.

Цены на сопоставимые земельные участки варьируются в пределах:

- 80 061 - 200 602 руб./сот.

Далее приведены предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

Таблица 29. Предложения по продаже сопоставимых земельных участков

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание объектов				
Ссылка на Интернет-сайт	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/300380740/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_208_ga_promnaznacheniya_7408886495?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZcTNIzTVjeGpySGUyaFNEljl9acgUaz8AAAA	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/316457280/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/298563249/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	54:19:033901:848	54:19:133701:1845	54:19:112001:1425	54:19:034102:318
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	236 800 000,00	220 000 000,00	54 000 000,00	300 000 000,00
в т.ч. капитальные строения	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	80 060,86	105 740,76	200 601,81	114 375,04
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	июнь 2025, актуально на дату оценки	май 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н
Адрес	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, Красноглинное село	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Раздольненский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, ул. Пашинский Переезд, 1/1А	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, в районе п. Красномайский
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	Первая линия трассы Р-254 и близость к магистралям Омский тракт и Ордынское шоссе	на 1 линии Гусинобродского тракта	Пашинское шоссе, 1 линия	Территория логопорка с выездом на Омский тракт
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Анализ качественных характеристик				

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Целевое назначение	склад (6.9); складские площадки (6.9.1); производственная деятельность (6.0)	Склад (6.9)	склад (6.9), складские площадки (6.9.1)	для строительства Промышленно-логистического парка
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Обременения (строения под снос)	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, сот.	2 958	2 081	269	2 623
Сети, коммуникации, благоустройство	подведено электричество	подведено электричество, водоснабжение, ТУ	на подведено электричество, получены ТУ на подключение газа	на по границе, территория логпарка оснащена асфальтированными внутренними дорогами

Продолжение таблицы

Характеристика	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Описание объектов				
Ссылка на Интернет-сайт	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295085972/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/318410265/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/317482753/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/319119360/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок (кластер)
Кадастровый номер	н/д	н/д	н/д	54:19:062501:3998 и соседние
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	10 000 000,00	35 000 000,00	21 550 000,00	100 000 000,00
в т.ч. капитальные строения	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	100 000,00	101 322,99	199 907,24	102 571,47
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	март 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки	май 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н

Характеристика	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Адрес	Новосибирская область, Новосибирский район, Верх-Тула село, ул. Дорожная	Новосибирская область, Новосибирский район, Раздольненский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский район, Каменский сельсовет, Каменка село, ул. Полевая, 55А	Новосибирская область, Новосибирский район, Верх-Тула село, ул. Дорожная, 21
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	на пересечении К-17р (Ордынская трасса), Р-254 "Иртыш" Челябинск - Курган - Омск Новосибирск	на 1-й линии Гусинобродского шоссе	Близость к ключевым транспортным магистралям: Восточное шоссе, Северный объезд, на некотором удалении	Прямой выезд на автомагистрали К-17р, Ордынское шоссе и Р-254, Омский тракт, транспортное сообщение с восточными и южными регионами Сибири благодаря новой автомагистрали Н-2123, соединяющейся с федеральными трассами Р-256 (Чуйский тракт) и Р-255 (Новосибирск-Иркутск)
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Анализ качественных характеристик				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Целевое назначение	Производственная деятельность (6.0)	* Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения * склады	под строительство складских производственных помещений	и для производственной, складской и коммерческой деятельности
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Обременения (строения под снос)	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, сот.	100	345	108	975
Сети, коммуникации, благоустройство	по границе	по границе	нет	подведено электричество, газ

Источник: анализ Исполнителя

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос земельных участков наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- вид права;
- общая площадь;
- вид разрешенного использования;
- особенности территории (негативные факторы);
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

Местоположение

Местоположение является основополагающей характеристикой при выборе земельного участка. Стоимость участков с сопоставимыми физическими характеристиками, но существенным различием в местоположении может отличаться в разы.

Вид права

Стоимость земельных участков зависит от оформленного вида права. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности.

Влияние фактора составляет от 15 до 26% к стоимости права собственности.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 90, табл. 10

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Категория земельного участка и вид разрешенного использования

Категория, вид разрешенного использования оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка.

Особенности территории (негативные факторы)

Особенностями территории являются: возможность использования по назначению, форма и рельеф земельного участка. Влияние фактора составляет от 9 до 26% в стоимости объекта.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Коммуникации

Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А стоимость земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций может увеличиться. Влияние фактора в среднем составляет 7-18% в стоимости объекта для каждого типа подведенных коммуникаций.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 3 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» Задание на оценку должно содержать следующую информацию: вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.

В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» предпосылки стоимости включают предполагаемое использование объекта оценки, которым может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 — анализ НЭИ участка земли как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 — анализ НЭИ участка земли с существующим улучшением (застроенного земельного участка).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного:

Исходя из критериев законодательно разрешенного и физически возможного использования, следует рассматривать следующие варианты застройки рассматриваемого земельного участка:

- Строительство зданий производственно-складского назначения.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применены четыре основных критерия анализа:

1) физическая осуществимость — физическая возможность возведения или переоборудования строения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке;

Рельеф участка ровный, форма относительно правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения складских объектов.

2) допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта;

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению.

Земли населённых пунктов (поселений) — это земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений, в первую очередь, предназначены для застройки и развития этих населённых пунктов. В состав земель населённых пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Вид разрешенного использования "склад" подразумевает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Источник информации: "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024); Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482)

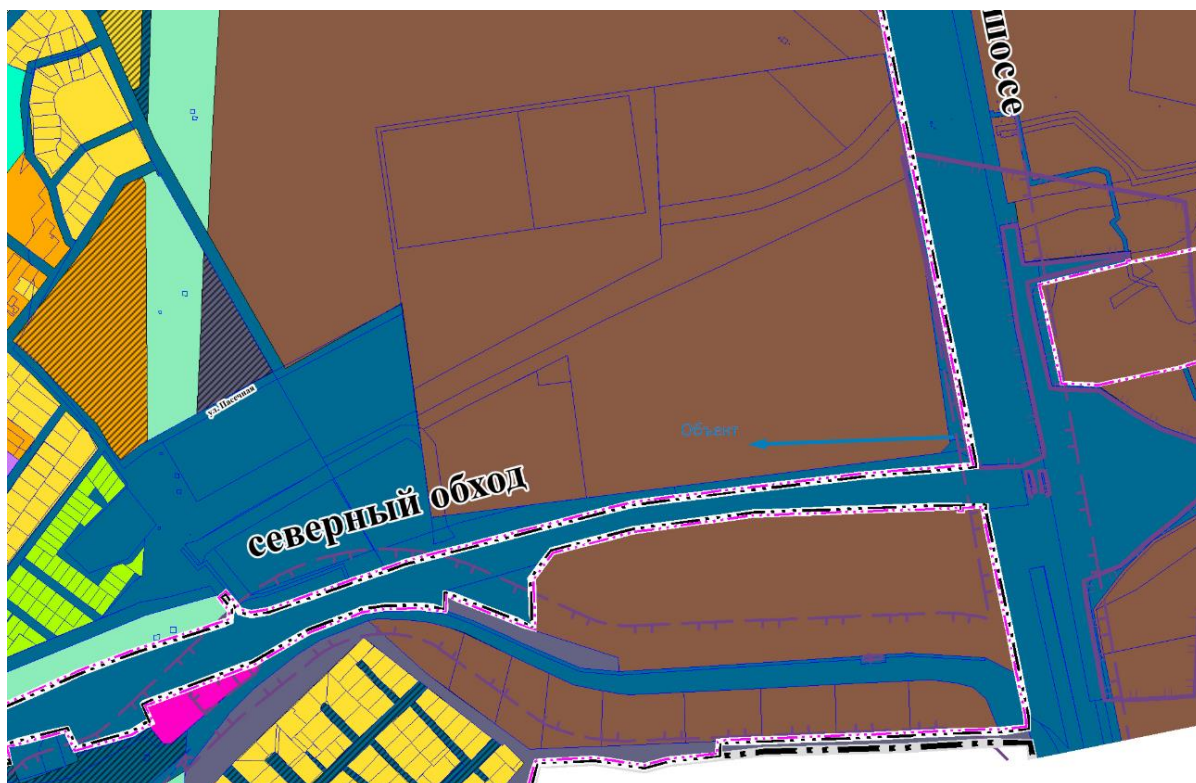
Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного

и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно Генеральному плану Станционного сельсовета, утвержден приказом министерства строительства Новосибирской области от 02.07.2019 № 372 (в редакции приказа министерства строительства Новосибирской области №30 от 28.01.2022), территория оцениваемого участка отнесена к территории производственной зоны.

Рисунок 17. Карта функциональных зон Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области



Функциональные зоны

сущ	проект		
		Жилые зоны	
		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
		Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	
		Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	
		Зона смешанной и общественно-деловой застройки	
		Общественно-деловые зоны	
		Многофункциональная общественно-деловая зона	
		Зона специализированной общественной застройки	
		Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	
		Производственная зона	
		Зона инженерной инфраструктуры	
		Зона транспортной инфраструктуры	
		Зона сельскохозяйственного использования	
		Зона сельскохозяйственных угодий	
		Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	
		Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	
		Иные зоны сельскохозяйственного назначения	
			Зоны рекреационного назначения
			Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
			Зона отдыха
			Зона лесов
			Зона озелененных территорий специального назначения
			Зона кладбищ
			Зона складирования и захоронения отходов
			Зона акваторий
			Зона режимных территорий
			Иные зоны

Источник: https://admstan.nso.ru/sites/admstan.nso.ru/wodby_files/files/page_1167/gp_3.2_karta_funkcionalnyh_zon_poseleniya.jpg

С точки зрения юридической правомочности данный участок возможно использовать для размещения складских объектов.

3) финансовая обоснованность – порядок использования объекта должен обеспечить доход собственнику объекта с точки зрения окупаемости;

Земельный участок расположен в производственно-складской зоне Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. С точки зрения финансовой целесообразности данный участок необходимо использовать для размещения складских объектов.

4) максимальная продуктивность – обеспечения наивысшей стоимости и доходности недвижимости.

Земельный участок расположен в производственно-складской зоне Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. С точки зрения максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения складских объектов.

Проанализировав все факторы, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка будет использование согласно разрешенному использованию – для размещения зданий складского назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой:

Качественный анализ наиболее эффективного использования проводился с учетом существующих улучшений.

При проведении анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов Исполнитель исходил из наличия по состоянию на дату оценки фактически построенного нежилого здания. В рамках

данного Отчета об оценке Исполнитель не рассматривал возможность изменения вида разрешённого использования для оцениваемого объекта.

Ниже проведен анализ наиболее эффективного использования с учетом вышеприведенного требования.

Таблица 30. Качественный анализ наиболее эффективного использования

№ п/п	Критерии	Факты	Анализ
1	Юридически разрешённое использование	При рассмотрении возможных вариантов использования объекта оценки в первую очередь, следует учитывать существующие ограничения и требования действующих градостроительных документов, обременяющих объект.	Согласно первоначальному функциональному назначению, рассматриваемый объект является нежилым объектом, поэтому целесообразно рассмотреть варианты использования объекта под коммерческое назначение.
2	Физическая возможность	На этапе рассмотрения вариантов возможного использования объекта недвижимости с точки зрения физической возможности, следует учитывать только юридически правомочные варианты.	Поскольку оцениваемым объектом являются нежилые здания, анализ НЭИ данного объекта проводится с учетом фактического использования, в связи с чем, исключается вариант сноса существующих улучшений. Оцениваемый объект относительно новый, построен в 2022 г. (данные ЕГРН), соответствует требованиям, предъявляемым к современной высокочкальной складской недвижимости.
3	Экономическая целесообразность	Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет приносить доход владельцу объекта.	Исходя из физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования и принимая во внимание функциональное назначение, местоположение, физическое состояние объекта оценки, а также законодательно-правовые характеристики, наиболее экономически приемлемое использование объекта оценки будет достигаться при использовании в качестве складского комплекса.
4	Максимальная эффективность	Критерием максимальной эффективности является максимальный размер возврата инвестируемого капитала или максимальный периодический доход.	Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его в качестве складского комплекса.

Источник информации: анализ Исполнителя

Выводы НЭИ

Принимая во внимание юридически допустимое использование Объекта оценки, экономическую целесообразность и максимальную эффективность по состоянию на дату оценки, учитывая местоположение, конструктивные и планировочные характеристики Объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективное использование Объекта оценки достигается при использовании по текущему функциональному назначению, то есть эксплуатации в качестве складского комплекса.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Согласно ФСО III, раздел I, п. 1, 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 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 (ФСО III, раздел I, п. 2).

В процессе оценки оценщик:

- соблюдает требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следует положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО III, раздел I, п. 3);
- собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки, учитывая допущения оценки и компетентность источника информации, и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (ФСО III, раздел IV, п. 10);
- использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях (ФСО III, раздел IV, п. 12):

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
 - если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.
- рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V, раздел I, п. 2);
 - может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, раздел I, п. 1);

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 (ФСО V, раздел I, п. 1).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (ФСО V, раздел I, п. 3).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ; ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки справедливой стоимости оцениваемого имущества регулируется требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно Заданию на оценку, целью оценки является: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых

активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению стоимости объекта оценки. Результат проведенного анализа приведен ниже.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения (метод сравнения продаж).

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж (метод корректировок) и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

По результату проведенного анализа:

- количественных и качественных характеристик объекта оценки с учетом прав на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения;
- фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;

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

Ниже в таблице приведены выводы по объему и качеству информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Согласно ФСО V, Раздел II, п.12, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Рынок складской недвижимости хорошо развит. На рынке представлены предложения как по аренде, так и по продаже площадей в качественных складских комплексах. С учетом наличия достаточного количества предложений по продаже было принято решение о применении Сравнительного подхода к оценке единого объекта недвижимости (включающего здания, сооружения и земельный участок в составе оцениваемого объекта).

Рынок земельных участков под индустриальную застройку также развит, имеется достаточное количество предложений по продаже земельных участков, в отношении которых имеется информация о цене предложений и характеристиках предлагаемых к продаже объектов, что делает возможным применение Сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка.

Таким образом, в рамках данной оценки Сравнительный подход применялся при оценке стоимости земельных участков как условно свободных от строений и произведенных улучшений, входящих в состав Объекта оценки и при оценке единого объекта недвижимости (включающего здания, сооружения и земельный участок в составе оцениваемого объекта).

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть

возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

Согласно ФСО V, Раздел III, п 25, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки.
- Надежность других подходов к оценке объекта.

Следует отметить, что Затратный подход наиболее применим при оценке объектов, для которых трудно или невозможно отыскать рыночные аналоги, в данном случае на рынке имеется достаточное количество объектов-аналогов для применения Доходного подхода, который наиболее реально отражает ценовую ситуацию с учетом текущего соотношения спроса и предложения и перспективы дальнейшего развития складского сегмента, и дает наиболее объективную величину справедливой (рыночной) стоимости на дату оценки. В связи с этим принято решение отказаться от применения Затратного подхода к оценке стоимости складского комплекса.

В рамках данной оценки Затратный подход использовался только при расчете стоимости специализированного имущества (объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), которое, как правило, не продается и не сдается в аренду в отрыве от существующего имущественного комплекса, а, следовательно возможность применения Доходного и Сравнительного подхода к оценке подобного рода активов крайне ограничена.

Таким образом, в рамках данной оценки Затратный подход применяется при оценке стоимости следующих объектов:

- Стоимость произведенных на оцениваемом участке работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

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

В Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

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

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или

реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В рамках Доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода:

- Метод капитализации;
- Метод дисконтирования.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

- Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени.
- Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход является достаточно точным инструментом оценки в тех случаях, когда доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

Согласно ФСО V, Раздел III, п.12, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

Таблица 31. Анализ возможности и целесообразности применения доходного подхода

№ п/п	Критерии ⁴	Вывод проведенного анализа
1	Способность объекта приносить доход	Объект оценки представляет собой объект недвижимости: нежилые здания в высокочастотном складском комплексе и земельные участки с произведенными на оцениваемом участке работами (улучшениями) работы по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), тепловой сети, вертикальная планировка и благоустройство территории. Оцениваемый объект используется в качестве складского комплекса. Оцениваемое имущество находится в пригодном к эксплуатации физическом состоянии, не требующем проведения ремонтных работ, и способно приносить доход от сдачи данного имущества в аренду в виде арендной платы.
2	Степень неопределенности будущих доходов	Оценщик выбрал метод дисконтирования денежных потоков для учета влияния неблагоприятной макроэкономической ситуации в стране на будущие денежные потоки от эксплуатации объекта

Источник: анализ Оценщика

Учитывая вышеизложенное, Исполнителем принято решение использовать Доходный подход при оценке.

⁴ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, п 12, Раздел III

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Объект оценки:

- недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый.

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования. Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum_{k=1}^n \frac{(CF)_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}, \text{ где}$$

- V - стоимость объекта;
- PV_k – текущая стоимость k-го денежного потока;
- CF_k – денежный поток, получаемый владельцем в k-м периоде;
- Y – ставка дисконтирования (годовая);
- n – количество лет.

В рамках доходного подхода расчет стоимости объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- Анализ уровня заполняемости арендаторами зданий;
- Анализ арендных ставок;
- Расчет потенциального валового дохода и действительного валового дохода от сдачи помещений в аренду;
- Анализ коэффициента капитализации и ставки дисконтирования;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости реверсии (продажи) объекта в конце прогнозного периода;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости реверсии и текущей стоимости ДП от эксплуатации объектов.

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ДОПУЩЕНИЯ МОДЕЛИ

В рамках применения данного подхода Оценщик исходил из следующих предпосылок:

- Компоненты денежного потока очищены от НДС.
- Потоки и ставка дисконтирования определяются на доналоговой базе (до вычета налога на прибыль).
- Шаг расчета был принят равным 1 году.
- Дисконтирование ДП происходит на середину периода.
- В расчетной модели используется номинальный денежный поток, учитывающий инфляцию.

Допущения, принятые в рамках Доходного подхода к оценке:

- Оценка базируется на информации, предоставленной собственником оцениваемого имущества: данные о средней ставке аренды по типам помещений, занятых арендаторами.
- Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет. В соответствии с условиями договоров аренды арендопригодные площади рассчитываются по стандартам БОМА. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади, рассчитанной по стандартам БОМА.
- Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры 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. На основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды в целом соответствуют среднерыночным значениям для подобных объектов. Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обременений, обусловленных наличием долгосрочных договоров аренды, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал фактические данные для площадей, на которые заключены договора аренды по состоянию на дату оценки. 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.
- Стоимость, определенная в рамках Доходного подхода к оценке, включает стоимость всех земельных участков и улучшений, формирующих Объект оценки, в т.ч. стоимость специализированных объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры обеспечивающих функционирование Объекта оценки).

ВЫБОР ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

В оценочной практике при построении дисконтированного денежного потока (далее – дисконтирование ДП) стандартный период прогнозирования составляет 3-5 лет.

Оценщик исходил из того, что в течение четырех лет (не считая постпрогнозного периода) предполагается стабилизация денежного потока. Таким образом, длительность прогнозного периода составляет 5 лет с даты оценки.

Шаг расчета был принят равным одному году.

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ

Оцениваемый объект по состоянию на дату оценки используется в качестве складского комплекса. Потенциальный валовой доход складывается от сдачи в аренду складских и офисных площадей, а также машино-мест на парковке и технических помещений и сетей, расположенных на земельном участке, входящем в состав Объекта оценки, кроме того, платы за сервитут.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100% использовании без учета всех расходов и потерь. Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов,

приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$PВД = C * S$, где

- ПВД – потенциальный валовой доход;
- S – арендуемая площадь;
- C – ставка за 1 кв. м за период.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником как сумма фактически сданной в аренду площади.

Таблица 32. Структура арендопригодных площадей оцениваемого объекта

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (площадь БОМА)
Складские площади	41 673,50
Офисные площади	2 915,74
Паркинг легковой	16 м/мест
ВСЕГО:	43 902,60

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого объекта составляет 43 902,60 кв. м., не включая машино-мест. Все помещения по состоянию на дату оценки сданы в аренду. Договора аренды носят долгосрочный характер.

Ввиду того, что по некоторым из договоров, срок действия которых истекает в течение прогнозного периода построения потоков дохода, предусмотрено преимущественное право продления, а так же с учетом крайне низкой вакантности подобных оцениваемому объектам в сегменте рынка, и высокому спросу на высокотехнологичные складские и логистические комплексы, расчеты в рамках доходного подхода выполнены в предположении о пролонгации существующих договоров по ставкам аренды, соответствующим текущим с учетом ежегодной индексации.

АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ СТАВОК АРЕНДЫ

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды. В связи с тем, что заключенные договора аренды, их условия, являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Исполнителем были проанализированы величины арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

Таблица 33. Сведения об арендной плате для площадей в составе оцениваемого объекта

Наименование	Арендпригодная площадь, кв. м	Базовая постоянная арендная плата, руб./кв. м/год (руб./м/м/год) без НДС	Операционные расходы (эксплуатационный платеж), руб./кв. м/год без НДС	Индексация	Условия индексации	Дата следующей индексации
Арендатор 1						
Склад ГСМ	1 775,50	7 744,00	1 200,00	Фиксированный процент: 5%	ежегодно	11.10.2025
Склад	8 703,00	7 663,00	1 260,00	Фиксированный процент: 5%	ежегодно	21.04.2026
Склад	10 265,00	7 220,00	1 199,00	Фиксированный процент: 5%	ежегодно	11.10.2025
Офис	188,00	7 220,00	1 199,00	Фиксированный процент: 5%	ежегодно	11.10.2025
Офис	638,00	7 663,00	1 260,00	Фиксированный процент: 5%	ежегодно	21.04.2026
Арендатор 2						
Склад	10 341,00	7 129,56	1 245,00	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому до 5%	ежегодно	27.06.2025
Офис	644,20	9 268,44	1 245,00	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому до 5%	ежегодно	27.06.2025
Арендатор 3						
Склад	10 589,00	7 372,33	1 212,00	с 01.04.2025 1%, с 01.04.2026 3,96%, с 01.04.2027 ИПЦ, но не более 5%	ежегодно	01.04.2026
Офис	758,90	7 372,33	1 212,00	с 01.04.2025 1%, с 01.04.2026 3,96%, с 01.04.2027 ИПЦ, но не более 5%	ежегодно	01.04.2026
ВСЕГО:	43 902,60	7 383,58	1 226,89			

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (на основании обмеров по стандартам БТИ, ВОМА, техническая документация), Договора аренды, анализ Исполнителя

Таблица 34. Сведения об арендной плате для паркингов в составе оцениваемого объекта

Наименование	Общая площадь, кв. м	Арендпригодная площадь, кв. м	Базовая постоянная арендная плата, руб./кв. м/год (руб./м/м/год) без НДС	Операционные расходы (эксплуатационный платеж), руб./кв. м/год без НДС	Индексация	Условия индексации	Дата следующей индексации
паркинг на земельном участке:							
Паркинг легковой для арендатора 2		10,00	37 339,20	373 392,00	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому до 5%	ежегодно	27.06.2025
Паркинг легковой для арендатора 3		6,00	38 178,00	229 068,00	ИПЦ на товары и услуги месяц прошлого года к месяцу позапрошлого до 5%	ежегодно	01.04.2026
			37 653,75				

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (на основании обмеров по стандартам БТИ, ВОМА, техническая документация), Договора аренды, анализ Исполнителя

Для целей расчета приняты дифференцированные арендные ставки для каждого помещения в соответствии с указанными в таблице выше данными.

Таким образом, величина фактической базовой арендной платы на дату оценки составила:

- для складских площадей - 7 130–7 744 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;
- для офисных площадей - 7 220–9 268 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;

По данным аналитиков средний диапазон ставок аренды составляет 8 000–12 000 руб./кв. м/год, не включая НДС и эксплуатационные платежи при средней величине возмещаемых ОР 1 200 – 2 000 руб./кв. м/год без НДС). Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

Источники: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf,
<https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024>,
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf>

В рамках анализа рынка Исполнителем был произведен анализ цен фактических предложений по аренде складских площадей класса А в районе расположения объекта оценки и схожих локациях по состоянию на дату оценки.

Далее в разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки" на стр. 66 произведен расчет диапазона скорректированных цен предложений (ставок аренды).

Диапазон ставок аренды для складских помещений по фактическим предложениям по состоянию на дату оценки составляет 7 920 - 13 200 руб./кв. м/год с учетом НДС и без ОР или 6 600 - 11 000 руб./кв. м/год без учета НДС и ОР.

Стоит отметить, что данный диапазон цен предложений по аренде сформирован по вакантным помещениям и характеризует уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам аренды. Как правило, большие площади в высококачественных складских комплексах арендуются на длительный срок, и пересмотр ставок аренды осуществляется посредством ежегодной индексации, уровень которой фиксируется договорами аренды. Это означает, что ставки аренды по договорам, которые были заключены ранее, могут несколько отличаться от текущего уровня ставок аренды по вновь заключаемым договорам.

Таким образом, фактические ставки аренды несколько ниже среднерыночных значений для подобных объектов (публикуемых аналитическими обзорами), что может быть обусловлено в том числе фактором масштаба (оцениваемый Объект превышает по площади предлагаемые на рынке ликвидные площади (до 10 000 кв.м.) что может служить основанием для дисконта) и приближены к нижней границе рыночного диапазона (по фактической выборке предложений).

На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующему договору аренды Исполнитель пришел к выводу, что фактические ставки аренды в целом соответствуют рыночному диапазону (близки к нижней границе рыночного диапазона) на дату оценки для подобных объектов. Принимая во внимание проведенный анализ уровня арендных ставок, условий пролонгации и возможности расторжения договора аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом условий заключенного долгосрочного договора аренды, в связи с чем при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнителем использованы 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.

Ввиду того, что по некоторым из договоров, срок действия которых истекает в течение прогнозного периода построения потоков дохода, предусмотрено преимущественное право продления, а так же с учетом крайне низкой вакантности подобных оцениваемому объектов в сегменте рынка, и высокому спросу на высококласные складские и логистические комплексы, расчеты в рамках доходного подхода выполнены в предположении о пролонгации существующих договоров по ставкам аренды, соответствующим текущим с учетом ежегодной индексации.

Срок действия существующих договоров аренды составляет согласно предоставленным документам:

Арендатор	Срок действия существующих договоров аренды
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	19.04.2027
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	19.04.2027
Арендатор 2	26.06.2032
Арендатор 3	31.05.2028

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (на основании обмеров по стандартам БТИ, ВОМА, техническая документация), Договора аренды, анализ Исполнителя

Оценка производится в предположении, что действующие договора аренды будут перезаключены на тот же срок и на тех же условиях.

Кроме складских и офисных площадей в состав оцениваемого объекта также входят машино-места на наземной парковке, которые сдаются в аренду. Предложения по аренде машино-мест в складских комплексах по состоянию на дату оценки не выявлены - как правило, подобные объекты арендуются резидентами складского комплекса, а не сторонними пользователями, т.е. данные парковочные места предоставляются в аренду только совместно с арендой складских и офисных помещений. В связи с этим величина потенциального валового дохода от парковки определяется на базе действующих ставок аренды в предположении об их соответствии рыночным значениям.

В соответствии с существующими договорами аренды машино-места сдаются по следующим ставкам:

- для м/м на парковке - 37 339 - 38 178 руб./м/ м/год без учета НДС;

Кроме базовой арендной платы доходы от аренды также включают возмещаемые операционные расходы.

Таблица 35. Анализ фактических возмещаемых операционных расходов

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м	Операционные расходы (эксплуатационный платеж), руб./кв. м/год без НДС
Арендатор 1		
Склад ГСМ	1 775,50	1 200,00
Склад	8 703,00	1 260,00
Склад	10 265,00	1 199,00
Офис	188,00	1 199,00
Офис	638,00	1 260,00
Арендатор 2		
Склад	10 341,00	1 245,00
Офис	644,20	1 245,00
Арендатор 3		
Склад	10 589,00	1 212,00
Офис	758,90	1 212,00
ВСЕГО:	43 902,60	1 226,89

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, величина возмещаемых операционных расходов в соответствии с условиями договоров аренды составляет 1 199 - 1 260руб./кв. м без НДС:

Таблица 36. Возмещаемые операционные расходы:

Прогнозный период	Ед. изм.	База
Возмещаемые операционные расходы		
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	руб./кв. м/год	1 199
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	руб./кв. м/год	1 260
Арендатор 2	руб./кв. м/год	1 245
Арендатор 3	руб./кв. м/год	1 212

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Исполнитель провел анализ величины возмещаемых операционных расходов по договорам аренды на соответствие рыночным данным.

Таблица 37. Анализ величины операционных расходов

№ п/п	Источник	Операционные расходы, руб./кв.м/год учета НДС	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета НДС (среднее значение)	Регион	Ссылка на источник информации
1	NF Group	1 200 - 2 000	1 600	Регионы	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024
2	СМАО	1 800 - 2 600	2 200	-	https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf
	Итого	1 200 - 2 600	1 900		

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

По итогам проведенного анализа установлено, что фактический уровень возмещаемых операционных расходов в целом приближен к нижней границе диапазона рыночных значений.

Также, согласно Соглашению об установлении сервитута сооружения № 15/03-24 от 06 июня 2024 года взимается плата за право пользования для обеспечения прохода и проезда частью земельного участка 54:19:112001:15431 по адресу Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная доход от соглашения о сервитуте составляет следующие значения:

Таблица 38. Плата за пользование для обеспечения прохода и проезда частью земельного участка:

Предмет договора	Период действия договора	Плата за сервитут, руб./год в т.ч. НДС	Плата за сервитут, руб./год без учета НДС	Индексация
Право пользования для обеспечения прохода и проезда частью земельного участка 54:19:112001:15431 по адресу Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.	Бессрочно	20 000	16 667	Плата может быть увеличена через каждые 12 месяцев в соответствии с ключевой ставкой ЦБ РФ на первое числа календарного года, в котором производится увеличение

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

ПРОГНОЗ ДИНАМИКИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

С 2023 г. в связи с удорожанием строительства и недостаточным вводом новых площадей отмечалось снижение уровня вакантности в складском сегменте и существенный рост ставок аренды.

В практике, сложившейся в сегменте, арендная плата и возмещаемые операционные расходы подлежат ежегодной индексации.

Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 4-7% либо представлять собой коридор, например, индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 10%.

Уровень индексации арендной платы в текущих рыночных условиях может быть оценен на уровне 8%:

Фактические ставки аренды по действующим договорам аренды прогнозируются в соответствии с условиями индексации, отраженными в договоре аренды. Уровень индексации, зафиксированный договорами, составляет:

- Для Арендатора 1: Фиксированный процент: 5%;
- Для Арендатора 2: ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому, но не более 5%;
- Для Арендатора 3: Согласно дополнительным соглашениям №6 и 7 к Договору №001_ПД/МФЛЦ-22: с 01.04.2025 1%, с 01.04.2026 3,96%, с 01.04.2027 ИПЦ, но не более 5%

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Согласно приведенным рыночным данным на стр.63, средний уровень вакантных площадей для высококласной недвижимости составляет 2,9%.

По состоянию на дату оценки все площади сданы в аренду. Арендопригодная площадь оцениваемого объекта составляет 43 265 кв. м по стандартам ВОМА. Договоры аренды носят долгосрочный характер.

Таким образом, величина недозагрузки арендованных по существующим договорам помещений по состоянию на дату оценки составляет 0%.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов по договорам аренды подобной недвижимости потери от неплатежей в данном случае принимаются равными нулю.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$EGI = PGI \times (1 - Kvi) \times (1 - Kli)$, где

- PGI - потенциальный валовой доход,
- Kvi - коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
- Kli - коэффициент потерь от неплатежей.

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$NOI = EGI - OE$, где

- EGI - действительный валовой доход,
- OE - операционные расходы.

Операционные расходы

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

Постоянные расходы (fixed expenses) - это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов - поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$ОР = У_{пос} + У_{пер} + Р_{зам}$,

Где:

- У_{пос} - условно постоянные операционные расходы;
- У_{пер} - условно переменные операционные расходы;
- Р_{зам} - резерв на замещение. **Резерв на замещение** - ресурс на отложенный ремонт.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) - это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга.

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁵аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении, может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют.

В рамках настоящего Отчета регулярные операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- налог на имущество;
- налог за земельный участок.

Эксплуатационные расходы

Согласно пп. 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФCOVI)", в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФCO VI)", детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку. В соответствии с письмом ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный арендный бизнес 7» сведения, указанные в предоставляемых документах, содержащие коммерческие условия, а также контрагенты по договорам являются по своему характеру конфиденциальной информацией. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т. д.), договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, а также договоров и соглашений на содержание и эксплуатацию с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

⁵ Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

Для обеспечения деятельности складского комплекса заключен следующий договор:

- Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 31.01.2025 г.

Согласно Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования в состав эксплуатационных расходов, входят следующие работы:

- услуги и работы по техническому обслуживанию складского комплекса, вкл. техническое обслуживание и текущие ремонты складского комплекса, мелкие электромонтажные и ремонтно-отделочные работы, услуги диспетчерской службы по приему заявок от Заказчика или Арендатора, услуги по техническому обслуживанию, эксплуатации, плановому ремонту, замене, чистке и содержанию системы пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, противопожарного оборудования и пр.
- услуги и работы по профессиональной комплексной уборке складского комплекса, в т.ч. сбор и вывоз мусора и иные услуги, предусмотренные Договором.

Оплата по данному договору эксплуатации включает фиксированную часть и переменную часть (в размере фактически произведенных Исполнителем затрат на выполнение Работ/оказание Услуг).

Переменная часть эксплуатационных платежей в связи с отсутствием фактических данных была определена на базе рыночной аналитики как разница рыночного значения и постоянной части по заключенному договору.

Диапазон рыночных значений операционных расходов составил 1 600 - 2 200 руб./кв. м/год без учета НДС. Ввиду того, что фактические операционные расходы приближены к нижней границе рыночного диапазона, в рамках настоящего расчета для определения величины переменной части эксплуатационных площадей использовалось соответственно среднее значение диапазона в размере 1 900 руб./кв. м/год без учета НДС.

Данные расходы не включают коммунальные платежи и расходы на мелкие ремонты.

Источник: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest._skladyi_i_kv._2024.pdf

Таблица 39. Расчет удельной величины операционных расходов

Показатель	Ед. изм.	Нижняя граница диапазона	Верхняя граница диапазона	Среднее значение	Источник информации
Операционные расходы	руб./кв. м/год без НДС	1 600	2 200	1 900	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024 https://smao.ru/files/File/2025/daydjest._skladyi_1q2025.pdf
Коммунальные платежи	% от ОП			14%	https://cre.ru/events/478
Операционные расходы (с учетом коммунальных платежей)	руб./кв. м/год без НДС			2 209	1 900 / (1-14%)

Источник информации: расчеты Исполнителя

Структура операционных расходов и расчет удельных расходов на эксплуатацию представлены в таблице ниже:

Таблица 40. Структура операционных расходов

Показатель	Значение	Руб./кв. м/год без учета НДС
Имущественные налоги	33%	
Страхование	6%	
Коммунальные затраты	14%	
Охрана	5%	
Уборка и отходы	14%	1038
Техническая эксплуатация и администрирование	21%	
Коммерческое управление	7%	

Показатель	Значение	Руб./кв. м/год без учета НДС
Всего	100%	2 209

Источник: анализ Исполнителя, <https://cre.ru/events/478>, запись конференции тайм-код на 3:21:31

Согласно предоставленным Исполнителю данным, а именно Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 31.01.2025 г. Приложению №12 Бюджет текущей эксплуатации и текущего ремонта в объем оказываемых услуг по договору входят следующие работы:

- Техническое обслуживание инженерного оборудования,
- Уборка,
- Охрана,
- Вывоз мусора,
- Содержание офиса на объекте,
- Расходы на основные средства эксплуатирующей компании на проекте;
- Консультационные услуги, не связанные с объектом недвижимости,
- Накладные расходы и прибыль эксплуатирующей компании.

Объем услуг, включенный в постоянную часть эксплуатационных расходов определялся исходя из данных указанного приложения №12.

Таблица 41. Расчет эксплуатационных расходов для оцениваемого объекта

Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник
Эксплуатационные расходы			
Общая площадь помещений фактические данные:	кв. м	44 822,1	Задание на оценку
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть)	руб./мес. без НДС	3 285 519	Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 31.01.2025 г.
Общая площадь помещений по договору эксплуатации	кв. м	44 822,1	
Общая площадь оцениваемых помещений	кв. м	44 822,1	
Доля от общей площади по договору эксплуатации		1,00	
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть), приходящиеся на оцениваемые помещения	руб./мес. без НДС	3 285 519	
то же	руб./год без НДС	39 426 228	
Арендопригодная площадь	кв. м	43 902,6	
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть), приходящиеся на оцениваемые помещения	руб./кв. м/год без НДС	898	Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 31.01.2025 г.
Расходы на эксплуатацию (рыночные данные)	руб./кв. м/год без НДС	1 038	анализ Исполнителя
Расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения - переменная часть	руб./кв. м/год без НДС	140	анализ Исполнителя
Расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения - переменная часть	руб./год без НДС	6 161 007	
Итого расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения	тыс. руб./год без НДС	45 587	фиксированная часть по заключенным договорам + переменная часть по рыночным данным

Источник: анализ Исполнителя

Таким образом, величина расходов на внутреннюю эксплуатацию, не включая налоговые и страховые платежи, на дату оценки составляет 1038 руб./кв. м/год.

Прогнозирование данных затрат производится с учетом ожидаемых темпов роста инфляции. Прогноз инфляции представлен в разделе "Прогноз макроэкономических показателей" на стр. 57. Поскольку длительность одного прогнозного периода принята равной одному году, а начало периода

прогнозирования приходится не на начало года, были рассчитаны темпы роста инфляции для прогнозных периодов:

Таблица 42. Расчет темпов роста инфляции для прогнозных периодов

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	2030
начало периода	-	-	23.06.2025	23.06.2026	23.06.2027	23.06.2028	23.06.2029	23.06.2030
конец периода	-	-	22.06.2026	22.06.2027	22.06.2028	22.06.2029	22.06.2030	22.06.2031
продолжительность периода	дней		365	365	366	365	365	365
продолжительность периода	лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
продолжительность проведения ремонтных работ	лет	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
продолжительность периода эксплуатации	лет	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вводные данные								
Инфляция	%	108,5%	106,9%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%

Источник: анализ Исполнителя

Коммунальные платежи

Коммунальные платежи оплачиваются арендатором в полном объеме на основании установленных тарифов и объема расходов по факту потребления. Таким образом, в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений дополнительно в полном объеме.

Расходы на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной 0,05% от остаточной балансовой стоимости объекта (на уровне минимального значения, учитывая площадь объекта).

Таблица 43. Анализ величины расходов на страхование

№ п/п	Компания	Минимальное значение, %	Минимальное значение, %	Среднее значение, %
1	ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
2	ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
3	ЗАО "ГУТА-Страхование" (производственные здания)	0,05%	0,30%	0,18%
4	ООО «ПСБ-Страхование	0,02%	0,20%	0,11%
	Среднее значение	0,05%	0,29%	0,17%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015, стр. 103, <https://www.psbins.ru/corporate/zdanij/>

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода за вычетом стоимости земельных участков. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Резерв на замещение

Резерв на замещение составляет 3,0%.

Таблица 44. Резерв на замещение

Нижняя граница диапазона	Верхняя граница диапазона	Среднее значение
1%	5%	3%

Источник: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Налог на имущество

Ставка налога на имущество составляет 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости налогооблагаемого имущества.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода за вычетом стоимости земельного участка. Прогнозирование остаточной стоимости производится с учетом ставки амортизации, определенной исходя и срока службы для подобных активов на уровне 45 лет (данные Marshal & Swift). Таким образом, величина ставки амортизации определяется по формуле $1/45$ и составляет 2,22% в год.

Земельный налог

Земельный налог рассчитывается как % от кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав объекта оценки:

Таблица 45. Вводные данные для прогнозирования земельного налога

Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Ставка налога на землю	% от кадастровой стоимости	1,50%	https://www.nalog.gov.ru
Кадастровая стоимость земельного участка	тыс. руб.	41 663	данные выписки из ЕГРН

Источник: анализ Исполнителя

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозный период будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

Величина расходов на реализацию объекта в постпрогнозный период определена на уровне 2% по данным риелторских компаний.

Источник: <https://dreamrealty.ru/tarifs/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Коэффициент капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных с использованием нескольких источников, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости.

Таблица 46. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Ссылка на источник информации
1	Nicoliers	11,25%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnsco4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
2	Commonwealth Partnership	10,50%	https://www.cmpw.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/ https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
3	СтатРиелт	11,00%	
4	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера	8,40%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 73, табл. 28
5	NF Group	11,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2025
6	IBC Real Estate	11,25%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf
	Среднее значение	10,57%	

Источник: анализ Исполнителя

Поскольку объект оценки относится к высококласной складской недвижимости, является новым и соответствует современным требованиям, предъявляемым участниками рынка к складской недвижимости, Исполнителем было принято решение принять значение коэффициента капитализации на уровне минимального значения в размере 10,57%.

Ставка дисконтирования — это ставка процента, которая используется для приведения всех прогнозируемых расходов, связанных с созданием или преобразованием оцениваемого актива, и доходов, которые по расчетам он будет генерировать в будущем, к дате оценки этого актива. Существует связь между ставками дисконтирования и капитализации. Она позволяет на основе информации об одной ставке получать другую, и наоборот. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива.⁶

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$Y = R + g,$$

где:

Y - ставка дисконтирования, %

R - ставка капитализации, %;

g - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Долгосрочный темп прироста денежного потока определен на уровне 4% (в данном случае Оценщиком сделано предположение о стабилизации, а соответственно, неизменности и постоянстве денежного потока в постпрогнозный период, таким образом, изменение денежного потока после 2029 года будет соответствовать долгосрочным темпам роста рублевой инфляции – 4,0%).

Вывод

Ставка дисконтирования объекта составляет 14,57%. Значение коэффициента капитализации составляет 10,57%.

⁶ "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М., 2000 г.

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таблица 47. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	2030
начало периода	-	-	23.06.2025	23.06.2026	23.06.2027	23.06.2028	23.06.2029	23.06.2030
конец периода	-	-	22.06.2026	22.06.2027	22.06.2028	22.06.2029	22.06.2030	22.06.2031
продолжительность периода	дней		365	365	366	365	365	365
продолжительность периода	лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
продолжительность проведения ремонтных работ	лет	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
продолжительность периода эксплуатации	лет	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вводные данные								
Инфляция	%	108,5%	106,9%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%
Индексация АС	%							
По договорам аренды								
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	%	Фиксированный процент: 5%	103,5%	105,0%	105,0%	105,0%	105,0%	105,0%
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	%	Фиксированный процент: 5%	100,8%	105,0%	105,0%	105,0%	105,0%	105,0%
Арендатор 2	%	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому до 5%	104,9%	105,0%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%
Арендатор 3	%	с 01.04.2025 1%, с 01.04.2026 3,96%, с 01.04.2027 ИПЦ, но не более 5%	101,7%	104,11%	104,01%	104,00%	104,00%	104,00%
Рыночные данные	%	8,00%	103,9%	108,0%	108,0%	106,0%	104,0%	104,0%
График индексации АС								
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.			11.10.2025	11.10.2026	11.10.2027	11.10.2028	11.10.2029	11.10.2030
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.			21.04.2026	21.04.2027	21.04.2028	21.04.2029	21.04.2030	21.04.2031
Арендатор 2			27.06.2025	27.06.2026	27.06.2027	27.06.2028	27.06.2029	27.06.2030
Арендатор 3			01.04.2026	01.04.2027	01.04.2028	01.04.2029	01.04.2030	01.04.2031
Окончание срока действия договора аренды								
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.		19.04.2027						
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.		19.04.2027						
Арендатор 2		26.06.2032						
Арендатор 3		31.05.2028						
Продолжительность срока действия договора аренды (доля года)								
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендатор 2	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендатор 3	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Расчет								
Арендопригодная площадь, в т.ч.:	кв. м	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6
Площади, занимаемые на дату оценки Арендаторами	кв. м	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6	43 902,6

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	кв. м	12 228,5	12 228,5	12 228,5	12 228,5	12 228,5	12 228,5	12 228,5
Складские площади	кв. м	12 040,5	12 040,5	12 040,5	12 040,5	12 040,5	12 040,5	12 040,5
Офисные площади	кв. м	188,0	188,0	188,0	188,0	188,0	188,0	188,0
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	кв. м	9 341,0	9 341,0	9 341,0	9 341,0	9 341,0	9 341,0	9 341,0
Складские площади	кв. м	8 703,0	8 703,0	8 703,0	8 703,0	8 703,0	8 703,0	8 703,0
Офисные площади	кв. м	638,0	638,0	638,0	638,0	638,0	638,0	638,0
Арендатор 2	кв. м	10 985,2	10 985,2	10 985,2	10 985,2	10 985,2	10 985,2	10 985,2
Складские площади	кв. м	10 341,0	10 341,0	10 341,0	10 341,0	10 341,0	10 341,0	10 341,0
Офисные площади	кв. м	644,2	644,2	644,2	644,2	644,2	644,2	644,2
Паркинг легковой	м/м	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Арендатор 3	кв. м	11 347,9	11 347,9	11 347,9	11 347,9	11 347,9	11 347,9	11 347,9
Складские площади	кв. м	10 589,0	10 589,0	10 589,0	10 589,0	10 589,0	10 589,0	10 589,0
Офисные площади	кв. м	758,9	758,9	758,9	758,9	758,9	758,9	758,9
Паркинг легковой	м/м	6	6	6	6	6	6	6
Арендная ставка базовая (без НДС, без учета ОП арендатора):								
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами								
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.								
Складские площади	руб./кв. м/год	7 297	7 550	7 927	8 324	8 740	9 177	9 636
Офисные площади	руб./кв. м/год	7 220	7 470	7 843	8 235	8 647	9 080	9 534
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.								
Складские площади	руб./кв. м/год	7 663	7 727	8 113	8 519	8 945	9 392	9 861
Офисные площади	руб./кв. м/год	7 663	7 727	8 113	8 519	8 945	9 392	9 861
Арендатор 2								
Складские площади	руб./кв. м/год	7 130	7 481	7 855	8 217	8 547	8 889	9 244
Офисные площади	руб./кв. м/год	9 268	9 725	10 212	10 682	11 111	11 556	12 018
Арендатор 3								
Складские площади	руб./кв. м/год	7 372	7 496	7 804	8 118	8 442	8 780	9 131
Офисные площади	руб./кв. м/год	7 372	7 496	7 804	8 118	8 442	8 780	9 131
Кроме того:								
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами								
Паркинг легковой (Арендатор 2)	руб./м/ м/год	37 339	39 180	41 139	43 035	44 762	46 553	48 415
Паркинг легковой (Арендатор 3)	руб./м/ м/год	38 178	38 820	40 416	42 038	43 719	45 468	47 287
Возмещаемые операционные расходы								
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	руб./кв. м/год	1 199	1 241	1 303	1 368	1 436	1 508	1 583
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	руб./кв. м/год	1 260	1 270	1 334	1 401	1 471	1 544	1 621
Арендатор 2	руб./кв. м/год	1 245	1 306	1 372	1 435	1 493	1 552	1 614
Арендатор 3	руб./кв. м/год	1 212	1 232	1 283	1 335	1 388	1 443	1 501
Потенциальный валовой доход	тыс. руб.		389 191	407 766	426 732	445 926	465 979	486 946
Базовая арендная плата	тыс. руб.		333 800	349 731	365 998	382 463	399 666	417 652
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами	тыс. руб.		333 800	349 731	365 998	382 463	399 666	417 652
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	тыс. руб.		92 307	96 923	101 769	106 857	112 200	117 810
Складские площади	тыс. руб.		90 903	95 448	100 221	105 232	110 493	116 018

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Офисные площади	тыс. руб.		1 404	1 475	1 548	1 626	1 707	1 792
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	тыс. руб.		72 174	75 783	79 572	83 551	87 728	92 115
Складские площади	тыс. руб.		67 245	70 607	74 137	77 844	81 736	85 823
Офисные площади	тыс. руб.		4 930	5 176	5 435	5 707	5 992	6 292
Арендатор 2	тыс. руб.		84 017	88 218	92 286	95 989	99 829	103 822
Складские площади	тыс. руб.		77 361	81 229	84 974	88 384	91 919	95 596
Офисные площади	тыс. руб.		6 265	6 578	6 882	7 158	7 444	7 742
Арендатор 3	тыс. руб.		85 301	88 807	92 371	96 066	99 908	103 905
Складские площади	тыс. руб.		79 379	82 642	85 958	89 396	92 972	96 691
Офисные площади	тыс. руб.		5 689	5 923	6 160	6 407	6 663	6 930
Паркинг легковой (Арендатор 2)	тыс. руб.		392	411	430	448	466	484
Паркинг легковой (Арендатор 3)	тыс. руб.		233	242	252	262	273	284
Возмещаемые операционные расходы	тыс. руб.		55 374	58 019	60 717	63 446	66 297	69 277
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами	тыс. руб.		55 374	58 019	60 717	63 446	66 297	69 277
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	тыс. руб.		15 171	15 930	16 726	17 563	18 441	19 363
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	тыс. руб.		11 867	12 461	13 084	13 738	14 425	15 146
Арендатор 2	тыс. руб.		14 351	15 068	15 763	16 396	17 051	17 733
Арендатор 3	тыс. руб.		13 985	14 560	15 144	15 750	16 380	17 035
Доход от соглашения о сервитуте	тыс. руб.	17	17	17	17	17	17	17
Действительный валовой доход								
Площади, занимаемые на начало периода Арендаторами по заключенным на дату оценки договорам	кв. м	43 265	43 265	43 265	43 265	43 265	43 265	43 265
Арендатор 1: склад ГСМ, склад 10265 кв.м. и офис 188 кв.м.	кв. м	12 229	12 229	12 229	12 229	12 229	12 229	12 229
Складские площади	кв. м	12 041	12 041	12 041	12 041	12 041	12 041	12 041
Офисные площади	кв. м	188	188	188	188	188	188	188
Арендатор 1: склад 8703 кв.м. и офис 638 кв.м.	кв. м	8 703	8 703	8 703	8 703	8 703	8 703	8 703
Складские площади	кв. м	8 703	8 703	8 703	8 703	8 703	8 703	8 703
Арендатор 2	кв. м	10 985	10 985	10 985	10 985	10 985	10 985	10 985
Складские площади	кв. м	10 341	10 341	10 341	10 341	10 341	10 341	10 341
Офисные площади	кв. м	644	644	644	644	644	644	644
Паркинг легковой (Арендатор 2)	м/м	10	10	10	10	10	10	10
Арендатор 3	кв. м	11 348	11 348	11 348	11 348	11 348	11 348	11 348
Складские площади	кв. м	10 589	10 589	10 589	10 589	10 589	10 589	10 589
Офисные площади	кв. м	759	759	759	759	759	759	759
Паркинг легковой (Арендатор 3)	м/м	6	6	6	6	6	6	6
Недозагрузка	%	2,9%						
Для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде	%		2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Потери от недозагрузки	тыс. руб.		0	0	0	0	0	0
Для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде	тыс. руб.		0	0	0	0	0	0
Недосбор платежей	%	0,0%						
Потери от недосбора платежей	тыс. руб.		0	0	0	0	0	0
Действительный валовой доход	тыс. руб.		389 191	407 766	426 732	445 926	465 979	486 946

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Операционные расходы								
Эксплуатационные расходы	тыс. руб.	45 587	48 727	50 973	53 019	55 140	57 345	59 639
Тариф на страхование	%	0,05%						
База для расчета расходов на страхование	%	2 312 372						
Расходы на страхование	тыс. руб.		1 098	1 098	1 098	1 098	1 098	1 098
Расчет налога на имущество								
Балансовая стоимость на начало периода	тыс. руб.	2 312 372	2 312 372	2 261 037	2 209 703	2 158 368	2 107 033	2 055 699
Амортизация за период	тыс. руб.	2,22%	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Балансовая стоимость на конец периода	тыс. руб.		2 261 037	2 209 703	2 158 368	2 107 033	2 055 699	2 004 364
Налог на имущество	тыс. руб.	2,20%	50 307	49 178	48 049	46 919	45 790	44 661
Расчет земельного налога								
Кадастровая стоимость земельных участков	тыс. руб.	41 663						
Налоговая ставка	%	1,50%						
Земельный налог	тыс. руб.		625	625	625	625	625	625
ИТОГО операционные расходы	тыс. руб.		100 757	101 875	102 791	103 782	104 859	106 023
то же	руб./кв. м/год		2 295	2 320	2 341	2 364	2 388	2 415
Резерв на замещение	% от выручки	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Резерв на замещение	тыс. руб.		11 676	12 233	12 802	13 378	13 979	14 608
Чистый операционный доход	тыс. руб.		276 758	293 658	311 139	328 766	347 141	366 314
Денежный поток	тыс. руб.		276 758	293 658	311 139	328 766	347 141	366 314
У руб. долгосрочная	%	14,57%						
Ставка дисконта	%		14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	
Долгосрочный темп роста	%	4,0%						
КК, %	%	10,57%						
Дисконт фактор на середину периода	-		0,93	0,82	0,71	0,62	0,54	
Стоимость реверсии	тыс. руб.	-					3 465 604	
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения)	тыс. руб.	2,00%					69 312	
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат, связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения)	тыс. руб.						3 396 292	
Денежный поток с учетом реверсии	тыс. руб.	-	276 758	293 658	311 139	328 766	3 743 433	
Дисконтированный денежный поток с учетом реверсии	тыс. руб.	-	258 611	239 552	221 534	204 316	2 030 556	
Стоимость оцениваемого объекта (без НДС)	тыс. руб.	2 954 570	-	-	-	-	-	
Стоимость оцениваемого объекта (без НДС), округленно	тыс. руб.	2 954 570						

Источник: Расчеты Оценщика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки 23 июня 2025 г. округленно составляет:

2 954 570 000 руб. без учета НДС

Два миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят рублей 00 копеек.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

В данном случае в качестве аналогов могут служить объекты схожие с оцениваемым складским комплексом по следующим характеристикам:

- Местоположение (Новосибирская область, поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый и близлежащие районы);
- Инфраструктура;
- Расположение относительно крупных автомагистралей;
- Класс объекта (Класс А);
- Общая площадь;
- Распределение помещений по функциональному назначению;
- Состояние здания и отделки;
- Материал стен;
- Наличие отопления.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Поскольку одной из типичных для рынка единицей сравнения является площадь коммерческой недвижимости в кв.м, данный параметр выбран в качестве единицы сравнения.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование приведенных корректировок приведены ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВ

В рамках настоящей оценки был применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок в процентном выражении по каждому аналогу в общей сумме корректировок в процентном выражении аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле (корректировки на торг и право в расчет не принимались, как общие для всех объектов-аналогов):

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога
- $S_{1..n}$ - сумма корректировок в процентном выражении аналога, для которого производится расчет;
- S_1 - сумма корректировок в процентном выражении 1 –го аналога;
- S_2 - сумма корректировок в процентном выражении 2-го аналога;
- S_n - сумма корректировок в процентном выражении n-го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок не линейная. Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости складского комплекса

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объектов				
Ссылка на источник информации	-	https://realty.yandex.ru/offer/8806664586920834283/	https://realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315677381/
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	7 157 267 968	8 206 812 160	1 472 246 313
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	108 000	108 000	98 131
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	90 000	90 000	81 776
Анализ условий сделки				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности на здание и зу	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	23.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Статус (скидки к ценам предложений)	-	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Корректировка	-	0,95	0,95	0,95
Сводная корректировка	-	0,95	0,95	0,95
Анализ местоположения и ближайшего окружения				

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение район, Толмачево село, ул. 3307-й Станционный сельсовет, поселок Садовый, километр, 16к5 улица Пасечная, здание 11 корпус 5	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село, ул. 3307-й километр, 16к5	Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е	Свердловская область, Белоярский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км, с7
Корректировка	-	1,00	1,09	1,09
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	-	1,00	0,87	1,00
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Линия расположения	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	1,00	0,95	1,09
Физические характеристики объекта				
Класс объект недвижимости	A	A	A	A
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Состояние здания	хорошее	хорошее, после реконструкции	хорошее, построен	хорошее, построен
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	44 822,1	66 271,0	75 989,0	15 002,8
Корректировка	-	1,00	1,00	0,95
Наличие ж/д ветки	нет	да	нет	нет
Корректировка	-	0,88	1,00	1,00
Наличие административно-офисной части, доля административных площадей, кв.м.	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	44 822,1	66 271,0	75 989,0	15 002,8
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Площадь холодильных складских помещений, кв. м	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет (в объект оценки не входит)	нет	нет	нет

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	0,88	1,00	0,95
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	-	0,84	0,90	0,98
Итоговая денежная корректировка	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. (без учета НДС)	-	75 240р.	81 147р.	80 512р.
Абсолютная валовая коррекция		17%	18%	10%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		5,88	5,56	10,00
Весовой коэффициент		0,27	0,26	0,47
Средняя стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб. без учета НДС	79 230			
Стоимость оцениваемого объекта, руб. (без учета НДС) (округленно)	3 551 255 000			

Источник: расчеты Исполнителя

Показатель совокупной валовой коррекции при расчете справедливой стоимости складского комплекса (не вкл. корректировку на торг) в рамках Сравнительного подхода по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что объем предложения подобных объектов в рассматриваемой локации несколько ограничен в силу их площади, класса качества, местоположения, структуры площадей и других факторов, в связи с чем были введены существенные корректировки. Действующее законодательство в сфере оценочной деятельности не содержит положений, ограничивающих применение подобных объектов-аналогов в целях оценки.

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: экономические характеристики (операционные расходы), рыночные условия, местоположение, физические поправки.

Проанализировав и сопоставив выбранные объекты-аналоги с Объектом оценки, оценщики, пришли к выводу, что необходимо внести корректировки по следующим параметрам:

- Скидка к ценам предложений (торг);
- Местоположение (город);
- Статус населенного пункта;
- Общая площадь;
- Наличие ж/д ветки.

По всем остальным анализируемым параметрам к выбранным объектам-аналогам внесение поправок не требуется.

Статус/условия сделки

Величина корректировки на торг по данным Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости» по состоянию на 01.04.2025 г. (Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт») составляет:

Таблица 49. Значение корректировки на торг

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам*		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним:

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.

Таким образом, учитывая местоположение, величина скидки на торг применялась в размере: 0,95.

Местоположение (город)

Значение корректировки определялось согласно рыночным данным IBC Real Estate по состоянию на 1 квартал 2025 г.: $1,09 = 12000 / 11000$.

Таблица 50. Значение корректировки на местоположение (город)

Город	Ставки аренды склады класса "А" руб./кв. м/год, без НДС и ОПЕХ.	Корректировка
Новосибирск	12 000	
Екатеринбург	11 000	1,09

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

Статус населенного пункта

Значение корректировки определялось на основании данных Справочника Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А.

Таблица 51. Значение корректировки на статус населенного пункта

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному Среднее значение центру

Областной центр	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63
Прочие населенные пункты	0,58

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А., Стр.108, табл. 16

Общая площадь

Удельная стоимость объектов с большой площадью, как правило, ниже, чем объектов с меньшей площадью, т.к. их сложнее продать.

Значение корректировки определялось на основании данных Справочника Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А.

Таблица 52. Значение корректировки на площадь

Площадь, кв.м. Объект	Площадь, кв.м. Аналог						
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
до 300	1,00	1,11	1,19	1,38	1,53	1,64	1,74
300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,37	1,48	1,56
500-1000	0,84	0,93	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
1000-5000	0,72	0,80	0,86	1,00	1,10	1,19	1,26
5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14
10000-20000	0,61	0,68	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06
>20000	0,58	0,64	0,68	0,80	0,88	0,95	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А., Стр.250, табл. 170

Наличие ж/д ветки

Значение корректировки определялось на основании данных Справочника Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А.

Таблица 53. Значение корректировки на наличие ж/д ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки, к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,86	0,9

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А., Стр.180, табл. 88

Таким образом, рыночная стоимость складского комплекса, рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 23 июня 2025 г. составляет округленно 3 551 255 000 руб. без учета НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В данном разделе отчета рамках Сравнительного подхода к оценке определяется справедливая стоимость земельного участка как условно-свободного от зданий, строений, сооружений и иных улучшений.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные этапы сравнительного подхода (ФСО V, раздел II, п.9):

- 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.

ВЫБОР МЕТОДА, ИСПОЛЪЗУЕМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или

соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Метод корректировок (здесь и далее - метод сравнения продаж) применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

В данном случае в качестве аналогов могут служить объекты схожие с оцениваемым земельным участком по следующим характеристикам:

- Местоположение (Новосибирская область, поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый и близлежащие районы);
- Инфраструктура;
- Расположение относительно крупных автомагистралей;
- Вид использования и (или) зонирование (категория земель - земли населенных пунктов, текущее назначение - склады, НЭИ - для размещения зданий складского назначения);
- Здания и сооружения – в целях настоящего расчета участок оценивается как условно свободный (незастроенный);
- Инженерные коммуникации - наличие, возможность подключения, размещения относительно участка.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Поскольку одной из типичных для рынка единиц сравнения является площадь земельного участка в сотках, данный параметр выбран в качестве единицы сравнения.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование приведенных корректировок приведены ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВ

В рамках настоящей оценки был применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок в процентном выражении по каждому аналогу в общей сумме корректировок в процентном выражении аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле (корректировки на торг и право в расчет не принимались, как общие для всех объектов-аналогов):

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

- K – искомый весовой коэффициент;

- n – номер аналога
- $S_{1...n}$ - сумма корректировок в процентном выражении аналога, для которого производится расчет;
- S_1 - сумма корректировок в процентном выражении 1 –го аналога;
- S_2 - сумма корректировок в процентном выражении 2-го аналога;
- S_n - сумма корректировок в процентном выражении n -го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок не линейная. Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и $+1$ равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1 , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Таблица 54. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов				
Ссылка на Интернет-сайт		https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/300380740/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_208_ga_promnaznache_niya_7408886495?context=H4slAAAAAA_A_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjZcTnZlTVjeGpySGUyaFNElji9acgUaz8AAA_A	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/316457280/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	54:19:112001:15431	54:19:033901:848	54:19:133701:1845	54:19:112001:1425
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	-	236 800 000,00	220 000 000,00	54 000 000,00
в т.ч. капитальные строения	-	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	-	80 060,86	105 740,76	200 601,81
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		80 060,86	105 740,76	200 601,81
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		80 060,86	105 740,76	200 601,81
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	23.06.2025	июнь 2025, актуально на дату оценки	май 2025, актуально на дату оценки	июнь 2025, актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		80 060,86	105 740,76	200 601,81
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка	-	1,00	0,85	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		80 060,86	89 879,65	200 601,81
Статус (скидки к ценам предложений)	-	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Корректировка	-	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Сводная корректировка	-	0,96	0,82	0,96
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н	Новосибирская обл., Новосибирский р-н

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, Красноглинное село	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Раздольненский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, ул. Пашинский Переезд, 1/1А
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	1-я линия федеральной трассы Р-254 "Иртыш"	Первая линия трассы Р-254 и близость к магистралям Омский тракт и Ордынское шоссе	на 1 линии Гусинобродского тракта	Пашинское шоссе, 1 линия
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Сводная корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Анализ качественных характеристик				
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Целевое назначение	3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса	склад (6.9); складские площадки (6.9.1); производственная деятельность (6.0)	Склад (6.9)	склад (6.9), складские площадки (6.9.1)
Зона по ПЗЗ	производственная зона	предусматривает возможность возведения производственно-складских объектов		
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Обременения (строения под снос)	нет (условно свободный)	нет	нет	нет

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		76 858,42	86 284,46	192 577,73
Общая площадь, сот.	825,19	2 958	2 081	269
Корректировка	-	1,37	1,26	0,76
Скорректированная цена, руб./сот.		105 483,50	108 526,53	145 866,41
Сети, коммуникации, благоустройство	условно-свободный (по границе)	подведено электричество	подведено электричество, ТУ на водоснабжение	на подведено электричество, получены ТУ на подключение газа
Корректировка	-	0,88	0,87	0,79
Скорректированная цена, руб./сот.		93 348,23	94 158,02	115 254,75
Сводная корректировка	-	1,21	1,09	0,60
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	-	1,17	0,89	0,57
Итоговая абсолютная корректировка	-	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сот., руб., без НДС		93 348,23	94 158,02	115 254,75
Абсолютная валовая коррекция		0,53	0,58	0,49
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		1,90	1,72	2,03
Весовой коэффициент		0,34	0,31	0,36
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот., НДС не облагается	101 468,87			
Рыночная стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	83 731 000			

Источник: данные Заказчика, расчеты Исполнителя

Показатель совокупной валовой коррекции при расчете справедливой стоимости земельного участка (не вкл. корректировку на торг) в рамках Сравнительного подхода по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что объем предложения подобных объектов в рассматриваемой локации несколько ограничен в силу их площади, наличия коммуникаций и возможностей подключения, в связи с чем были введены существенные корректировки. Действующее законодательство в сфере оценочной деятельности не содержит положений, ограничивающих применение подобных объектов-аналогов в целях оценки.

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым Объектом и сопоставимым аналогом.

Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в относительном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: рыночные условия и условия сделки, местоположение, физические поправки.

Величины корректировок определены по данным справочников Лейфера Л.А (Справочник Оценщика недвижимости - 2024), ООО "АБН-Консалт" (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, 8-е издание), Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, 2025, Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки и данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» для земельных участков.

АНАЛИЗ УСЛОВИЙ СДЕЛКИ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Тип сделки	Публичная оферта	Все объекты-аналоги выставлены на рынке в форме публичной оферты, все заинтересованные стороны могут получить исчерпывающую информацию о деталях сделки	В корректировке не нуждается
Вид оплаты	Денежные средства	Сделка производится путем обмена прав на денежные средства	В корректировке не нуждается
Дата оферты	23 июня 2025 г.	Все предложения по продаже актуальны на дату оценки	В корректировке не нуждается
Передаваемые имущественные права	Собственность	Имеются различия	Требуется корректировка
Статус (скидки к ценам предложений)	Выставлен на продажу с правом торга	Все подобранные объекты-аналоги выставлены на продажу с правом торга	Требуется корректировка

Передаваемые имущественные права

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2.

Оцениваемый земельный участок находится в общей долевой собственности.

Объект-аналог №2 находится в долгосрочной аренде, в связи с чем к ним применялась корректировка 0,85.

Таблица 55. Корректировка на передаваемые имущественные права

Земельные участки под индустриальную застройку	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87

Источник: 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. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. стр. 90, табл. 10

Статус сделки (торг)

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина корректировки на торг определялась по данным Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости» по состоянию на 01.04.2025 г. (Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт»).

Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка 0,96.

Таблица 56. Корректировка на торг

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам*		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Земли населенных пунктов под коммерческую недвижимость	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

Источник: <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И БЛИЖАЙШЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Сопоставимы Садовый, ул. Пасечная		В корректировке не нуждается
Транспортная доступность	Хорошая	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	Первая линия	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Наличие подъездных ж/д путей	Нет	Сопоставимы	В корректировке не нуждается

Источник: анализ Исполнителя

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Общая площадь, сот.	825,19	Имеются различия	Требуется корректировка
Категория земель	Земли населенных пунктов*	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Разрешенное использование / НЭИ (Вид использования и (или) зонирование в соответствии с ГПЗУ и (или) ПЗЗ)	3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Рельеф	Относительно ровный, вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Обременения (строения под снос)	Нет	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Сети, благоустройство перспективного территории)	коммуникации, (в контексте освоения) Все коммуникации по границе	Имеются различия	Требуется корректировка

Источник: анализ Исполнителя

*При условии сходного ВРИ не корректировали

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади земельные участки продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправки на общую площадь влияют на цену очевидным образом.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2.

Таблица 57. Зависимость коэффициента от площади

Категория земельного участка	R2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земельные участки под индустриальную застройку	0,8421	-0,248	$K s = (So/Sa) ^{-0,248}$

Источник: 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. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 138, рис.16

Сети, коммуникации, благоустройство

Величина корректировки определялась по данным Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости» по состоянию на 01.04.2025 г. (Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт»).

Таблица 58. Значение корректировок на инженерные коммуникации (ТУ)

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

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка с кад. № 54:19:112001:15431, общей площадью 82 519,00 кв. м без учета улучшений (зданий) и без учета выполненных работ (улучшений), рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 23 июня 2025 г. составляет округленно 83 731 000 руб. (НДС не облагается).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ УЛУЧШЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках затратного подхода определялась стоимость следующих объектов:

- выполненные на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 кв. м работы (улучшения) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, дренаж дорожных одежд, благоустройство и озеленение территории.

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

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

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

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников (КО-ИНВЕСТ, УПВС, ТЭП, БУПС и др.) – метод проектных аналогов;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Таким образом, стоимость замещения может быть определена следующими основными базовыми методами:

- Метод проектных аналогов (МПА).
- Метод рыночных аналогов (МРА).
- Метод анализа сметы (МАС).
- Метод составления сметы (МСС).
- Метод индексации балансовой стоимости (МИБС).

Метод проектных аналогов применяется в случае, когда имеется информация по проектным аналогам, сходным по функциональным и основным количественным и качественным характеристикам с единичным объектом, входящим в состав оцениваемого объекта.

Метод рыночных аналогов применяется, когда имеется информация рынка по аналогам, сходным по функциональным и основным количественным и качественным характеристикам с единичным объектом, входящим в состав оцениваемого объекта. Как правило, это относится к зданиям/сооружениям блочных конструкций, а также сооружениям из металлоконструкций, резервуарам и емкостям и т.п.

Метод анализа сметы сводится к пересчету имеющейся сметной документации в уровень цен на дату оценки. Данный метод возможен к применению только в случае предоставления сметной документации.

Метод индексации балансовой стоимости используется в случае, когда применение вышеперечисленных методов не представляется возможным. Данный метод сводится к приведению первоначальной балансовой стоимости к уровню цен на дату оценки.

Метод составления сметы (метод единичных расценок) предусматривает составление сметной документации для объекта. Данный метод крайне трудозатратен и ввиду этого применяется исключительно в случаях, когда применение других методов не представляется возможным, как правило, для уникальных объектов, для которых нет никакой информации по историческим затратам на создание.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИЙ ДОХОД

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав (продажа/аренда), либо иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Факторы предпринимательской деятельности;
- Факторы условий строительства.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

АНАЛИЗ ИЗНОСА

Следующий этап затратного подхода - определение износа. Величина износа определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического). При этом износ относится к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Физический износ является результатом нормального в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины, или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и не устранимым.

Неустрашимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

Расчет физического износа зданий и сооружений может производиться с помощью следующих методик:

- на основе метода эффективного возраста;
- на основе метода поэтаментного расчета;
- на основе метода укрупненной оценки (оценка физического износа недвижимого имущества определяется в зависимости от его состояния в соответствии со шкалой оценок физического износа исходя из данных визуального осмотра и фотофиксации и методики, изложенной в таблице ниже).

В данном случае износ определялся методом эффективного возраста. При необходимости, результаты корректируются с учетом фактического физического состояния экспертно.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ЭВ} / \text{СЭЖ} * 100\%,$$

где:

- Ифиз - физический износ, %;
- ЭВ - эффективный возраст, лет;
- СЭЖ - срок экономической жизни, лет.

Кроме того, в таблице ниже представлена оценка физического износа зданий и сооружений, основанная на характеристиках объекта.

Таблица 59. Физический износ зданий и сооружений

Характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ		
		от >=	до <	Среднее
Практически новый объект	отличное	0%	15%	8%
Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	хорошее	15%	35%	25%
Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	удовлетворительное	35%	60%	48%
Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	неудовлетворительное	60%	80%	70%
Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	аварийное	80%	100%	90%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Экономический срок службы имущества - период, в который, как ожидается, актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей, либо количество продукции и

аналогичных единиц, которое, как ожидается, должно быть получено от актива одним или большим числом его пользователей (Международные стандарты оценки, глоссарий).

Срок экономической жизни определялся на основании анализа следующих источников: Справочник ASA Machinery & Technical Specialties Committee Estimated Normal Useful Lives (США).

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

Функциональное устаревание – потеря стоимости недвижимости из-за несоответствия объемно-планировочных решений строительных конструкций, инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу объектов.

Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших элементов выгодна, или не превышает величину прибавляемой (дополнительной) полезности и/или стоимости; определяется, как правило, через капитализацию потерь вследствие износа. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

Основные методы:

- метод капитализации;
- метод дисконтирования;
- метод парных продаж;
- стоимостной метод.

ВНЕШНЕЕ (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние, а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Внешнее (экономическое) устаревание может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположения объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. Внешнее (экономическое) устаревание является неустрашимым и может быть измерен капитализированной величиной потери ренты.

Существуют следующие основные методы определения внешнего устаревания:

- метод капитализации;
- метод дисконтирования;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Наличие экономического и/или функционального устаревания может быть выявлено при существенном расхождении результатов оценки трех подходов: доходного/сравнительного и затратного, в случае если стоимость объекта по результатам затратного подхода существенно выше результатов по доходному и сравнительному подходам. В таком случае, учитывая специфику местного рынка, его ограниченность и неразвитость, оценщики могут использовать такой метод расчета внешнего и функционального устаревания, как метод парных продаж, или его модификацию в виде сопоставления рыночной цены предложения улучшения объекта недвижимости и стоимости затрат на его замещение, рассчитанной по данным сборников КО-ИНВЕСТ при наличии детальной информации по объекту-аналогу, выставленному на продажу. Последовательность анализа при данном методе примерно следующая:

- выбирается выставленный на продажу объект недвижимости из того же сегмента и региона, что и объект оценки;
- вносятся корректировки (например, на торг) к его цене предложения;
- вычитается из стоимости единого объекта недвижимости стоимость земельного участка (рассчитанная оценщиками для объекта оценки);
- определяется исходя из основных технических параметров стоимость замещения объекта, выставленного на продажу, с учетом ПП и физического износа.

- разница рыночной стоимости улучшений и стоимости его замещения с учетом физического износа после корректировок относится на внешний износ.

ОБЩИЙ (СОВОКУПНЫЙ) ИЗНОС

Общий износ определяется по следующей формуле:

Иобщ = 1 - (1 - Ифиз) * (1 - Ифун) * (1 - Ивнеш), где

- Ифиз – физический износ;
- Ифун - функциональное устаревание;
- Ивнеш – экономическое устаревание.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО УСТРОЙСТВУ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ, ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ И ГАЗОСНАБЖЕНИЯ, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

В рамках Затратного подхода при определении стоимости работ по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройству и озеленению территории использовался Метод единичных расценок.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАБОТ (УЛУЧШЕНИЙ) – РАБОТЫ ПО УСТРОЙСТВУ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ, ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ И ГАЗОСНАБЖЕНИЯ, ДРЕНАЖ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ, ВЫПОЛНЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

В соответствии с условиями Задания на оценку, стоимость земельного участка, будет определяться с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, дренаж дорожных одежд, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке приведен в разделе Информация, содержащаяся в задании на оценку Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:15431 на странице 10 настоящего Отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ УЛУЧШЕНИЙ МЕТОДОМ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК

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

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

Допущение. В рамках настоящего Отчета сметная стоимость работ, услуг, материалов необходимых для восстановления улучшений, выполненных на оцениваемом земельном участке, указанных в Приложении 1 к Заданию на оценку принята на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества. Исполнитель отмечает, что детальный анализ сметной стоимости и аудит фактического выполнения строительными или подрядными организациями каких-либо улучшений на земельных участках не проводился, поскольку оценщик не обладает данной квалификацией. Исполнитель исходил из предположения о том, что сметная стоимость соответствует заявленному уровню.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений определена на основе сводного сметного расчета и локального сметного расчета №01-04-0831-01 (Гранд Смета, версия 2021.02), выполненных по состоянию на 3 квартал 2021 года, составила 418 333 211,10 руб. без учета НДС.

Коэффициент изменения стоимости

Поскольку стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений рассчитана по состоянию на 3 квартал 2021 года, Исполнителем была внесена корректировка на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки. Расчет коэффициента изменения цен представлен в таблице ниже.

Таблица 60. Расчет коэффициента изменения стоимости работ

№ п/п	Дата	Новосибирская обл.	Источник
1	Индекс цен на СМР на 3 кв. 2021 (к дек. 2020 г.)	1,0637	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
2	Индекс цен на СМР на дек. 2021 (к дек. 2020 г.)	1,1097	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
3	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1151	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1084	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
5	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0910	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
6	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
7	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	$(1+p.5)^3$ мес.
8	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,427	$p.2 / p.1 \times p.3 \times p.4 \times p.5 \times p.7$

Источник: расчеты Исполнителя

Расчет прибыли предпринимателя

Значение ПП было определено на основании аналитического портала Statistelt для складских объектов. По состоянию на 01.04.2025 г. прибыль предпринимателя составляет 8%.

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Определение величины совокупного износа, произведенных работ (улучшений)

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Срок полезной жизни произведенных улучшений составляет 25 лет (среднее значение срока службы для классов основных средств - благоустройство территорий, тротуары, дороги, канализация, водопровод, скважины, колодцы, трубопроводы, ограждения). Срок полезной жизни определялся по справочнику Marshall & Swift (США).

Таблица 61. Расчет физического износа работ по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории

Показатель	Значение
Срок службы, лет	25
Год ввода	2022
Дата ввода в эксплуатацию	01.03.2022
Дата оценки	23.06.2025
Хронологический возраст объекта, лет	3,3
Эффективный возраст, лет	3,3
Физическое состояние	хорошее
Износ, %	13,38%

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) устаревания в связи с востребованностью объекта в отрасли, высокого спроса на аналогичные объекты в регионе.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле, приведенной выше в разделе.

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

В таблице далее представлен расчет стоимости объекта.

Таблица 62. Справедливая стоимость работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник
1	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд	руб. без НДС	418 333 211,10	Локальный сметный расчет №01-04-0831-01 (Гранд Смета, версия 2021.02)
2	Дата по состоянию, на которую рассчитана стоимость затрат	-	3 кв. 2021	Локальный сметный расчет №01-04-0831-01 (Гранд Смета, версия 2021.02)
3	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение - до даты оценки	-	1,427	расчет Исполнителя
4	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	596 961 492,24	сумма по очередям
5	Прибыль предпринимателя	%	8,0%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
6	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	644 718 411,62	п.4 * (1+п.5)
7	Физический износ	-	13,38%	расчет Исполнителя
8	Функциональное устаревание	%	0,0%	анализ Исполнителя
9	Экономическое устаревание	%	0,0%	анализ Исполнителя
10	Совокупный износ и устаревания	-	13,4%	анализ Исполнителя
11	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом совокупного износа и устареваний (округленно)	руб. без НДС	558 466 521	п.6 * (1-п.10)

Источник: расчет Исполнителя

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость выполненных на земельном участке работ (улучшений) – дренаж фундаментов, работы по устройству наружных сетей и сооружений (водоснабжение и канализация), электроснабжение, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет: 558 467 000 рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ 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. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Проведенные расчеты дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта исследования.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке объекта исследования определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ,
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств,
- способность учитывать специфические особенности объекта исследования, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объектов исследования и цели оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемыми объектами.

При рыночном (сравнительном) подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами.

В рамках данной оценки Сравнительный подход применялся при оценке стоимости земельных участков как условно свободных от строений и произведенных улучшений, входящих в состав Объекта оценки. Рынок продажи земельных участков сопоставимого функционального назначения в Новосибирской области относительно развит, имеется достаточное количество объектов-аналогов, в отношении которых имеются данные о ценах сделок (предложений), количественных и качественных характеристиках для

корректного применения Сравнительного подхода. В связи с этим, а также с учетом того факта, что Затратный и Доходный подходы не применялись для оценки земельных участков как условно-свободных, результату Сравнительного подхода к оценке стоимости земельных участков присваивается вес равный 1,00 (100%).

Так же, Сравнительный подход применялся при оценке стоимости складского комплекса. По состоянию на дату оценки наблюдается высокий спрос и ограниченное предложение в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект (высококласная складская недвижимость класса А).

Доходный подход

Доходный подход дает объективное представление о стоимости объекта, если оно функционирует и способно приносить доход. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод и учитывает такие факторы, как ожидаемая участниками рынка динамика цен и арендных ставок, уровня вакансии (недозагрузки), величину операционных затрат и капитальных вложений и пр.

При проведении оценки Исполнителю была доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации.

В рамках настоящей работы Доходный подход более достоверно учитывает нюансы эксплуатации оцениваемого Объекта, его специфические характеристики.

Далее приводится процедура расчета весовых коэффициентов, для результатов оценки стоимости единого объекта недвижимости, полученных в рамках Сравнительного и Доходного подхода.

Таблица 63. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе	5	2	0
Учет основных специфических особенностей Объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)	5	1	0
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе	5	1	0
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе	5	2	0
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)	5	2	0
Наличие учета рисков	5	0	0
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	5	1	0
Итого сумма баллов для данного подхода	35	9	0
Сумма баллов всех подходов		44	
Вес подхода	0,80	0,20	-

Источник: анализ Исполнителя

Ввиду того, что расчет, проведенный в рамках Доходного подхода, более полно отражает фактически сложившееся положение в рамках существующих договоров аренды (обязательств перед арендаторами), было принято решения присвоить результату Доходного подхода вес равный 0,8. Результат Сравнительного подхода приводится с весом 0,2, для более точного учета общего уровня цен на аналогичные оцениваемому объекты.

Таким образом, результатам Доходного подхода присваивается вес 0,8, результатам Сравнительного подхода - 0,2.

Затратный подход

В случае неразвитости (либо отсутствия) рынка объекта оценки затратный подход может являться наиболее точным инструментом и может привести к наиболее объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

В рамках данной оценки с применением Затратного подхода оценки определялись стоимости следующих объектов:

- Выполненные на оцениваемом земельном участке работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, дренаж дорожных одежд, благоустройство и озеленение территории.

Данные объекты относятся к коммунальной и инженерной и вспомогательной инфраструктуре складского комплекса и носят специализированный характер - подобные активы, как правило, не реализуются и не сдаются в аренду на открытом рынке в отрыве от существующего комплекса недвижимости, для обеспечения нужд которого они были созданы. В связи с этим рыночные данные, необходимые для применения Сравнительного либо Доходного подхода к оценке стоимости данных улучшений отсутствуют, поэтому стоимость данных активов определялась только в рамках Затратного подхода к оценке.

Таким образом, результату Затратного подхода к оценке стоимости произведенных на оцениваемых участках работ (улучшений) и оценке специализированных зданий и сетей присваивается вес равный 1,00 (100%).

Проведенный анализ дал следующие результаты оценки величины рыночной стоимости:

Таблица 64. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	3 551 255 000	20%	3 073 907 000
Доходный	2 954 570 000	80%	
Затратный	Не применяется	-	

Источник: расчеты Исполнителя

В том числе:

Таблица 65. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке земельного участка в составе Объекта оценки без учета работ (улучшений) в составе: земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается
Сравнительный	83 731 000
Доходный	Не применяется
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 66. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости специализированных улучшений в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),
Выполненные работы (улучшения) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	558 467 000

Источник: расчеты Исполнителя

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый округленно составляет:

без учета НДС:

3 073 907 000 руб.

Три миллиарда семьдесят три миллиона девятьсот семь тысяч рублей

с учетом НДС*:

3 671 942 200 руб.

Три миллиарда шестьсот семьдесят один миллион девятьсот сорок две тысячи двести рублей

**в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.*

Далее представлено пообъектное распределение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с перечнем оцениваемого имущества.

Справедливая стоимость зданий определяется как стоимость оцениваемого объекта за вычетом стоимости земельного участка (с произведенными работами по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация).

Пообъектное распределение стоимости зданий производится с учетом данных Заказчика о стоимости объектов для целей учета.

Таблица 67. Результат оценки справедливой стоимости (пообъектно)

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)		Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	
		Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)		Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1–3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5.	2 431 709 479		2 918 051 375	

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
2	Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная.	642 197 521	753 890 825
	ИТОГО	3 073 907 000	3 671 942 200

Источник: анализ Исполнителя

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Обращаем внимание на то, что вывод о рыночной стоимости рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данные объекты могут перейти из рук в руки по указанной цене.

Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

В случае сделки, осуществленной на других условиях договора купли-продажи, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Применяемые ограничения и пределы полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. 19.12.2022 г.) «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.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Обращаем внимание на то, что вывод о рыночной стоимости рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данные объекты могут перейти из рук в руки по указанной цене.

Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

В случае сделки, осуществленной на других условиях договора купли-продажи, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Применяемые ограничения и пределы полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. 19.12.2022 г.) «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.

СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

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

Однако, согласно Заданию на оценку границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость, определять не требуется.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик не приводит интервал, в котором может находиться справедливая стоимость прав на Объект оценки.

142

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Прочие стандарты:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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".
- Стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики Ассоциации СРО «НКСО».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
- Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Финансы и статистика, 2008.
- Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 2012 г.

ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ

- Сайт Министерства экономического развития РФ — www.economy.gov.ru;
- Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — <https://rosreestr.ru/wps/portal>;
- Сайт интернет - энциклопедии: <https://ru.wikipedia.org/wiki>;
- <http://www.cian.ru>, <https://www.domofond.ru>, а также все иные, указанные в тексте Отчета, и др.

СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Данный раздел содержит расшифровки сокращений и условных обозначений, а также глоссарий терминов, наиболее часто употребляемых в настоящем Отчете.

Таблица 68. Сокращения и условные обозначения

Сокращение	Расшифровка
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
Исполнитель	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Дата оценки	23 июня 2025 г.
Объект оценки	Объект оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый
ФСО	Федеральные стандарты оценки
НЭИ	Наиболее эффективное использование
АП	Арендная плата
АС	Арендная ставка
ДП	Денежный поток
ОР	Операционные расходы
ЭР	Эксплуатационные расходы
КП / КР	Коммунальные платежи / расходы
КК	Коэффициент капитализации (ставка капитализации)
м/м	машиноместо

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №14

к Договору № V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 года

г. Москва

«28» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76A56021-A687-48A1-B101-184955475775 от 24 сентября 2024 года, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»/ЗАО «РОСОЦЕНКА»), именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице генерального директора Иванова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку №14 к Договору №V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 (далее – Договор и Задание на оценку).

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости имущества, приобретаемого в состав имущества и/или составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7»** (далее – Фонд).

2. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляет следующий оценщик - штатный сотрудник Исполнителя (далее - Оценщик):

Тишаков Сергей Леонтьевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис №335/2024/СП134/765, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 12.10.2024 по 11.10.2025, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042626-1 от 02.08.2024; «Оценка бизнеса» №033975-3 от 22.07.2022; «Оценка движимого имущества» № 034930-2 от 21.04.2023. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 3 (трех) 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.

3. Стоимость услуг, указанных в п. 1 настоящего Задания на оценку, составляет (), в том числе НДС 20%.

Порядок оплаты: оплата оказанных услуг в размере 100% (Ста процентов) производится на основании выставленного Исполнителем счета в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг и получения счета-фактуры. Обязательства по оплате считаются выполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:

- Выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и земельного участка, актуальных на дату оценки.
- Реестр арендаторов с указанием реквизитов договоров аренды, арендуемых площадей, наименования арендаторов, величины и состава арендной ставки, срока договора аренды, условий индексации и пр.
- Технические паспорта БТИ с экспликацией и поэтажными планами.

- Данные в Excel и в виде справки об операционных расходах по Объекту оценки (вкл. НДС) с разбивкой по статьям расходов: коммунальные и эксплуатационные, включая выделение имущественных налогов (за последние 3 года и последний отчетный период текущего года перед датой оценки).
 - Справка о состоянии объектов, степени строительной готовности, требуемых работах и ремонтах, величине затрат на капремонт и пр.
 - Справка о наличии коммуникаций/сетей в зданиях и их состоянии. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке.
 - Справка о составе и объеме арендопригодных площадей в кв. м: склады, торговые помещения, офисные и иные. Их загрузка.
 - Данные о парковочных местах на территории оцениваемого объекта.
 - Сведения о наличии обременений, сервитутов, охранных зон и иных ограничений и обременений, связанных с объектом оценки и не отраженных в выписках из ЕГРН.
 - Сметы, балансовые стоимости на объекты.
5. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Исполнителя в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности: ответственность застрахована в соответствии со страховым полисом № 377/2023/СП134/765, выданным ПАО СК «Росгосстрах» 09 ноября 2023 года, страховая сумма 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей, срок действия с 01 апреля 2024 года по 31 марта 2027 года.
6. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки: при проведении оценки Объекта оценки по настоящему заданию на оценку будут применяться следующие нормативно-правовые акты и стандарты оценочной деятельности:
- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
 - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснения Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";
 - Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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";



- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый.
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- Здание, назначение нежилое, наименование: Многофункциональный логистический центр, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 44 822,1 кв. м. Кадастровый номер: 54:19:112001:14920. Выписка из ЕГРН от 13.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104142604. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Станционный сельсовет, поселок Садовый, улица Пасечная, здание 11 корпус 5. - Земельный участок с кадастровым номером 54:19:112001:15431 общей площадью 82 519 +/- 101 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105113073. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1 Коммунальное обслуживание 6.9 Склады 4.9 обслуживание автотранспорта 4.9.1 объекты придорожного сервиса. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Садовый, ул. Пасечная. Права на объект оценки: Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев, закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7". Ограничения (обременения) прав: - здание - доверительное управление, долгосрочная аренда; - земельный участок – доверительное управление, частный сервитут. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1.3	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории



		Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
6	Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости:
7	Основания для установления предпосылок стоимости	- использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки – указана в настоящем Задании на оценку; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".



		активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).
8	Дата оценки	23.06.2025 года.
9	Специальные допущения	На основании выписок из ЕГРН на оцениваемый земельный участок, нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения. По состоянию на дату оценки на земельном участке выполнены работы (улучшения) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Оценка справедливой стоимости земельного участка будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельных участках.
10	Иные существенные допущения	- По состоянию на дату оценки на оцениваемое здание заключены долгосрочные договоры аренды. Стоимость Объекта оценки будет определяться с учетом наличия долгосрочных договоров аренды. - Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. - Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. - Если участок располагается в границах зоны с особыми условиями использования. ВРИ участка и тип застройки не препятствуют эксплуатации объекта, а также не противоречат данным ограничениям. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета



		данного обременения/ограничения с учетом его назначения. 7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. 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 стоимость объектов. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
10	Ограничения оценки	Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку.
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель обязан предоставить Заказчику 1 (один) экземпляр прошитого Отчета об оценке на бумажном носителе и/или в форме электронного документа, оформленного в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности.
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	-
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не выявлена на этапе формирования Задания на оценку.
	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Определять не требуется.
15	Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется.
16	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
17	Срок оказания услуг Оценщиком	С даты подписания настоящего Задания на оценку по 07.07.2025 года.



Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора №V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 года и составлено в 2 (Двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Заказчик

Представитель по доверенности

Оценщик

Генеральный директор

_____/Д.А. Маматов/

_____/А.С. Иванов/



Приложение 1

к Заданию на оценку №14 к Договору № V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 года

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:15431

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
1	2	3	4
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	43,2 216*20/100
2	ФССЦ-01.4.04.01-0007	Фильтр для буровых скважин на воду Т-5Ф1В (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	4320 216*20
3	ФЕР01-02-132-01	Монтаж всасывающего коллектора (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	43 20*215/100
4	ФЕРм07-04-001-02	Агрегат насосный лопастный центробежный одноступенчатый, многоступенчатый объемный, вихревой, поршневого, приводной, роторный на общей фундаментной плите или моноблочный, масса: 0,17 т (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	5
5	ФЕР01-01-004-05	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,25 м3, группа грунтов 2 (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	0,35 350/1000
6	ФЕРм08-02-142-01	Устройство постели при одном кабеле в траншее (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3,5 350/100
7	ФЕРм08-02-141-04	Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 6 кг (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов	3,5 350/100

8

Передан через Диадок 28.05.2025 16:39 GMT+03:00
11ae2fa9-7c2e-4f5d-8116-4fbdf9733b24
Страница 8 из 13



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
8	прайс	изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	
		Кабель силовой АПБШв-1 4х185 (м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	357 350*1,02
9	ФЕРм08-02-143-05	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: лентой сигнальной (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3,5 350/100
		Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3
11	ФЕР01-02-132-02	Демонтаж всасывающего коллектора (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	43 4300/100
		Извлечение легких иглофильтров длиной: до 4 м (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	4320
13	ФЕР01-01-013-32	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 2 (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204,25
		Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 15 км (1 т груза) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	347225 204250*1,7
15	ФЕР01-02-010-01	Устройство грунтовых подушек на просадочных грунтах методом послойной укатки (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204,25



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204,25
17	ФССЦ-02.3.01.05-0038	Песок из отсевов дробления II класс, М 400, средний, круглые сита (м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	204250
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	18,36 27000*0,68/1000
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	5,4 27000*0,2/1000
20	ФЕР01-02-002-06	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-002-03 (1000 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	10,8 27000*0,2/1000*2
21	ФЕР27-04-001-01	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка (100 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	81 27000*0,3/100
22	ФССЦ-02.3.01.02-1012	Песок природный II класс, средний, круглые сита (м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	8910 27000*0,3*1,1
23	ФЕР27-04-001-04	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	67,5 27000*0,25/100
24	ФССЦ-02.2.05.04-1807	Щебень М 400, фракция 40-80(70) мм, группа 2 (м3) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ:	6750 27000*0,25

10

Передан через Диадок 28.05.2025 16:39 GMT+03:00
11ae2fa9-7c2e-4f5d-8116-4fbdf9733b24
Страница 10 из 13



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	27 27000/1000
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	54 27000/1000*2
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) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	135 27000/1000*5
28	ФССЦ-04.2.01.01-0042	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II (т) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	5377,05
29	ФССЦ-04.2.03.01-0021	Асфальтобетон ЩМА-10 с добавкой КМА КОЛТЕК (т) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	3604,23
30	ФЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	42,26 (3265+961)/100
31	ФССЦ-05.2.03.04-0002	Камни бортовые вибропрессованные дорожные, размер 1000х300х150 мм, серые (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ: 34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	2079
32	ФССЦ-05.2.03.04-0006	Камни бортовые вибропрессованные тротуарные, размер 1000х200х80 мм, серые (шт) ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ:	699



№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество
		34475-ИФ/09 Письмо Минстроя России от 14.06.2021 № 34475-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» ОЗП=28,82; ЭМ=9,62; ЗПМ=28,82; МАТ=6,43	

Заказчик
Представитель по доверенности

_____/Д.А. Маматов/

Оценщик
Генеральный директор

_____/А.С. Иванов/



Идентификатор документа 11ae2fa9-7c2e-4f5d-8116-4fbd9733b24



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

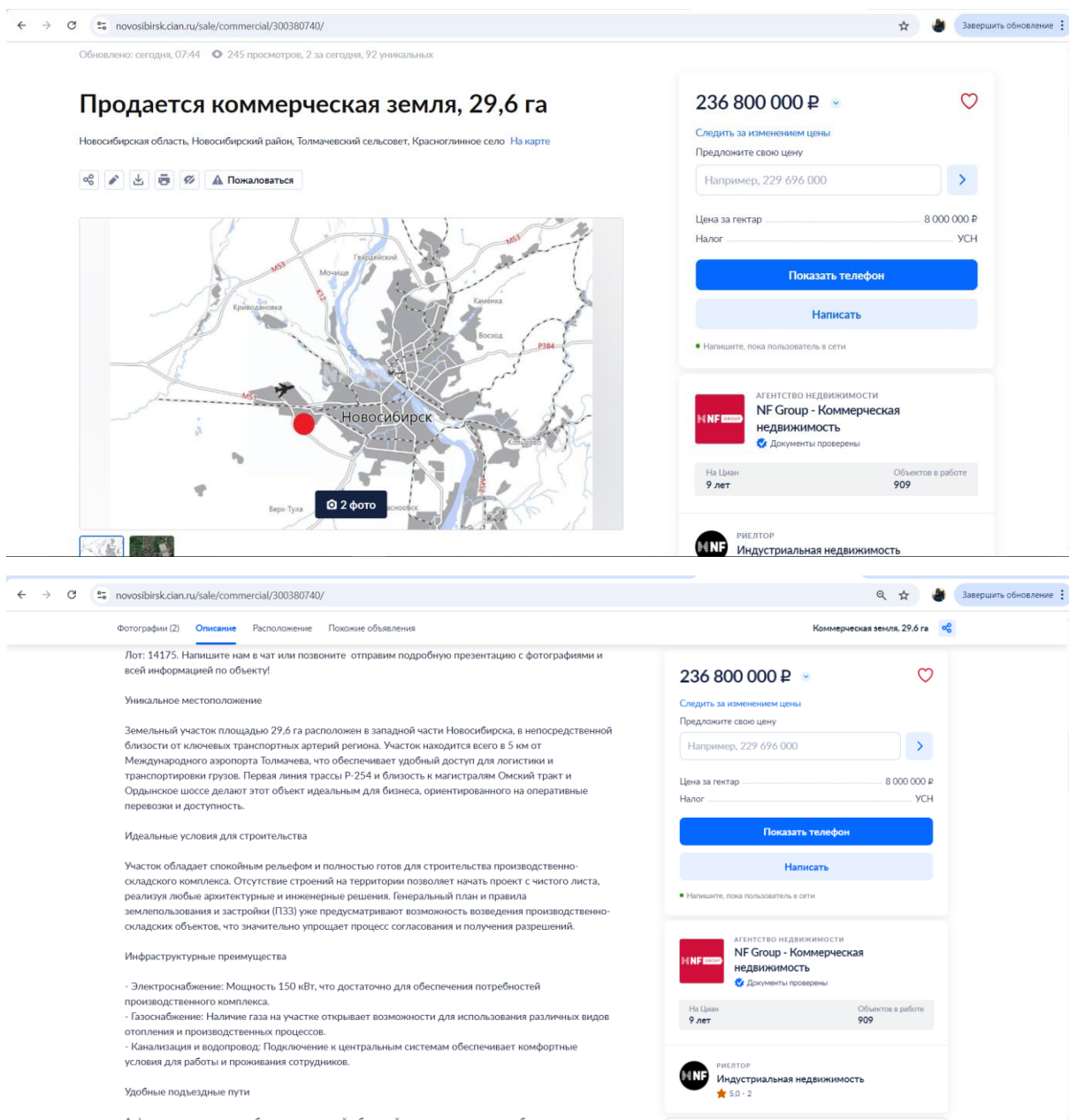
Организация, сотрудник		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Маматов Дмитрий Александрович Доверитель: Общество с ограниченной 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	040119E300BFB1558B4F0B95156C E04DE4 с 01.08.2024 16:36 по 01.08.2025 16:36 GMT+03:00	28.05.2025 16:39 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" /ЗАО "РОСОЦЕНКА" ИВАНОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02215C9E00CDB1DEB64498B054 B27DD0A1 с 15.08.2024 12:26 по 15.11.2025 12:26 GMT+03:00	28.05.2025 17:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Земельный участок

Аналог №1



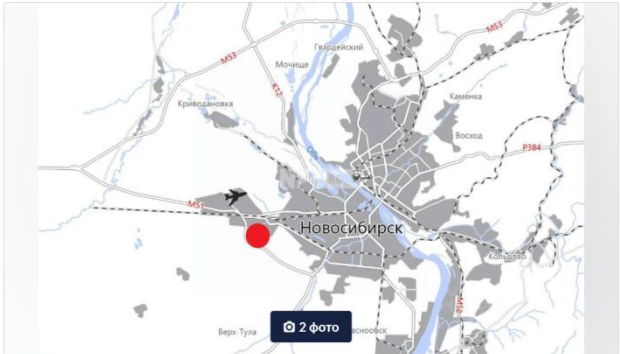
The screenshot displays a real estate listing for a commercial land plot (29.6 hectares) in Novosibirsk. The page is titled "Продается коммерческая земля, 29,6 га" (Commercial land for sale, 29.6 ha). The location is specified as Novosibirsk region, Novosibirsk district, Tolmachevskiy selsoviet, Krasnoglinoe village. The price is listed as 236,800,000 RUB. The page includes a map showing the location of the plot near the city of Novosibirsk. The right sidebar contains contact information for the real estate agency "NF Group - Коммерческая недвижимость" (NF Group - Commercial real estate) and a "Показать телефон" (Show phone) button. The bottom section of the page provides a detailed description of the plot, its location, and its suitability for industrial development.

Обновлено: сегодня, 07:44 • 245 просмотров, 2 за сегодня, 92 уникальных

Продается коммерческая земля, 29,6 га

Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, Краснотинное село [На карте](#)

📍 📄 📷 📞 📧 ⚠️ Пожаловаться



2 фото

236 800 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 229 696 000

Цена за гектар 8 000 000 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - Коммерческая недвижимость
Документы проверены

На Цикл 9 лет

Объектов в работе 909

РИЕЛТОР
NF Индустриальная недвижимость

Фотографии (2) **Описание** Расположение Похожие объявления

Лот: 14175. Напишите нам в чат или позвоните - отправим подробную презентацию с фотографиями и всей информацией по объекту!

Уникальное местоположение

Земельный участок площадью 29,6 га расположен в западной части Новосибирска, в непосредственной близости от ключевых транспортных артерий региона. Участок находится всего в 5 км от Международного аэропорта Толмачева, что обеспечивает удобный доступ для логистики и транспортировки грузов. Первая линия трассы Р-254 и близость к магистралям Омский тракт и Ордынское шоссе делают этот объект идеальным для бизнеса, ориентированного на оперативные перевозки и доступность.

Идеальные условия для строительства

Участок обладает спокойным рельефом и полностью готов для строительства производственно-складского комплекса. Отсутствие строений на территории позволяет начать проект с чистого листа, реализуя любые архитектурные и инженерные решения. Генеральный план и правила землепользования и застройки (ПЗЗ) уже предусматривают возможность возведения производственно-складских объектов, что значительно упрощает процесс согласования и получения разрешений.

Инфраструктурные преимущества

- Электроснабжение: Мощность 150 кВт, что достаточно для обеспечения потребностей производственного комплекса.
- Газоснабжение: Наличие газа на участке открывает возможности для использования различных видов отопления и производственных процессов.
- Канализация и водопровод: Подключение к центральным системам обеспечивает комфортные условия для работы и проживания сотрудников.

Удобные подъездные пути

Асфальтированная дорога обеспечивает легкий и быстрый доступ к участку, что особенно важно для

← → ↻

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/300380740/

🔍 ☆ 🖱

Завершить обновление

Фотографии (2) Описание Расположение Похожие объявления

Удобные подъездные пути

Асфальтированная дорога обеспечивает легкий и быстрый доступ к участку, что особенно важно для транспортировки материалов и готовой продукции. Это также способствует удобству для сотрудников и клиентов, посещающих объект.

Перспективы развития

Расположение в активно развивающемся районе Новосибирска делает этот участок привлекательным для инвестиций. Близость к аэропорту и основным магистралям открывает широкие возможности для бизнеса, связанного с логистикой, производством и складированием.

Этот земельный участок в Красноглинном — идеальное решение для компаний, стремящихся к развитию и расширению своих возможностей в Новосибирске. Уникальное местоположение, готовность к строительству и развитая инфраструктура делают его привлекательным для инвесторов и предпринимателей. Не упустите шанс стать владельцем перспективного объекта в одном из ключевых регионов России.

Почему именно NF GROUP?

Обширная и актуальная база коммерческой недвижимости. Мы проводим глубокий анализ рынка, чтобы предложить вам только лучшие варианты.

Комплексная поддержка на всех этапах. От подбора подходящего помещения до подготовки документов и заключения сделки мы обеспечим профессиональное сопровождение на каждом шаге.

Удобство и современный подход. Организуем показы в удобное для вас время или предложим виртуальные туры, чтобы вы могли ознакомиться с объектом

236 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 229 696 000

Цена за гектар 8 000 000 ₽

Налог УСН

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

NF Group - Коммерческая недвижимость

Документы проверены

На Цан 9 лет

Объектов в работе 909

РИЕЛТОР

Индустриальная недвижимость

5.0 · 2

← → ↻

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/300380740/

🔍 ☆ 🖱

Завершить обновление

Фотографии (2) Описание Расположение Похожие объявления

Об объекте

Площадь 29,6 га

Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

Коммуникации и удобства

Электричество Есть, на участке, 150 кВт

Газ Нет, можно подключить

Канализация Нет, можно подключить

Водоснабжение Нет, можно подключить

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Похожие рядом

Инфраструктура

Панорама

Космос

236 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 229 696 000

Цена за гектар 8 000 000 ₽

Налог УСН

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

NF Group - Коммерческая недвижимость

Документы проверены

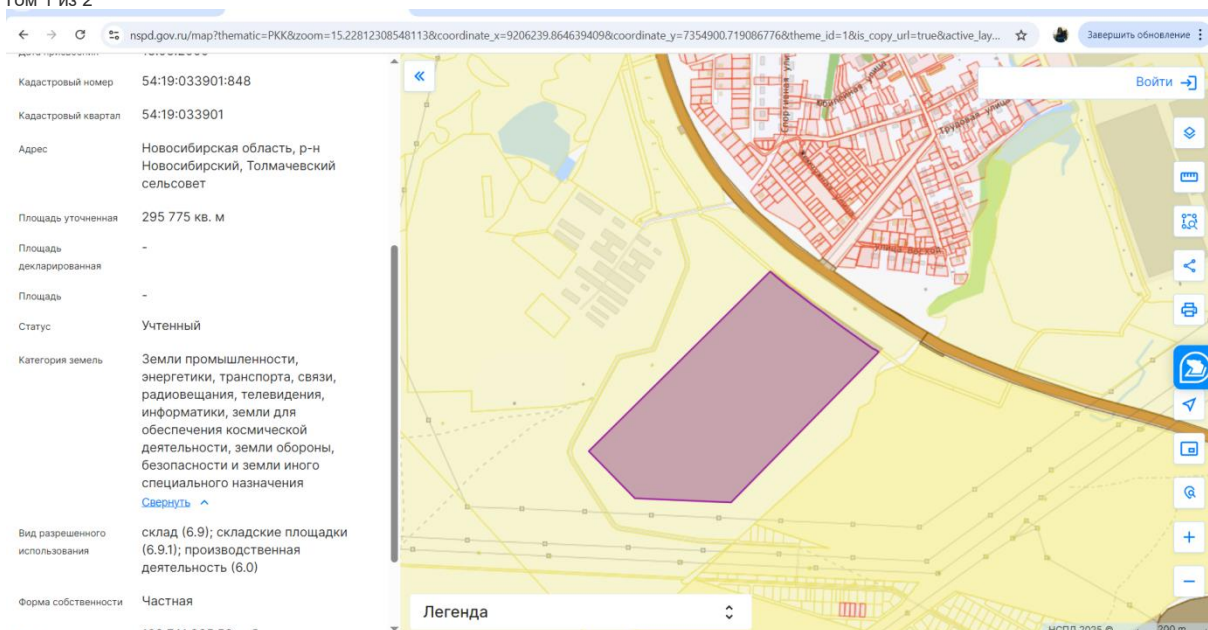
На Цан 9 лет

Объектов в работе 909

РИЕЛТОР

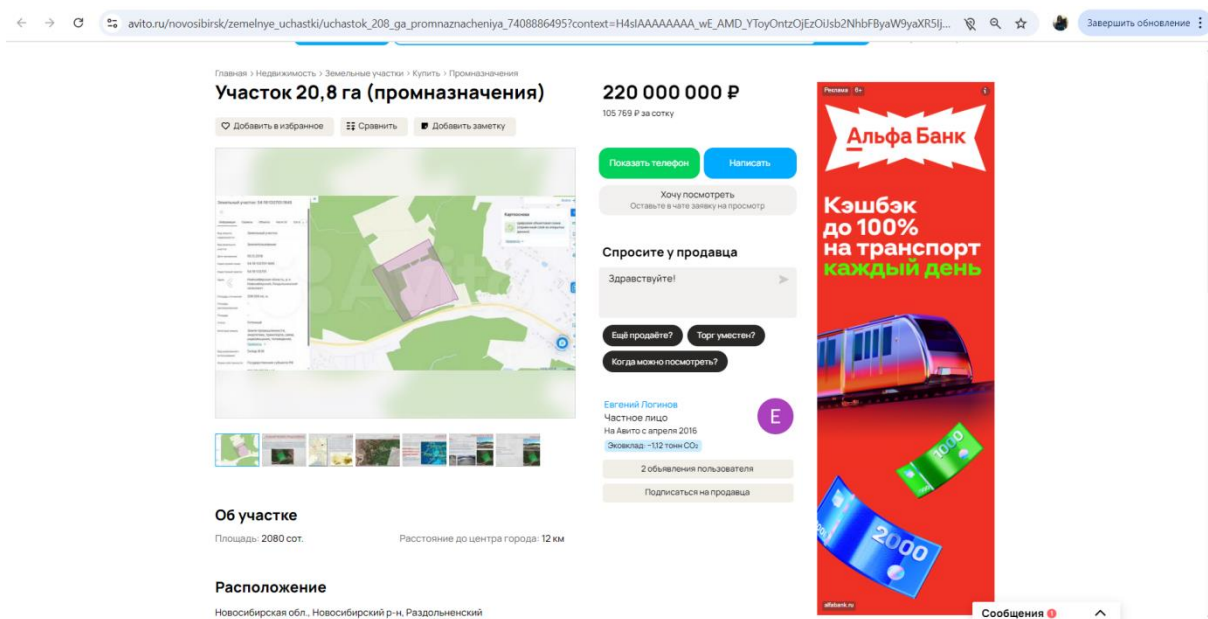
Индустриальная недвижимость

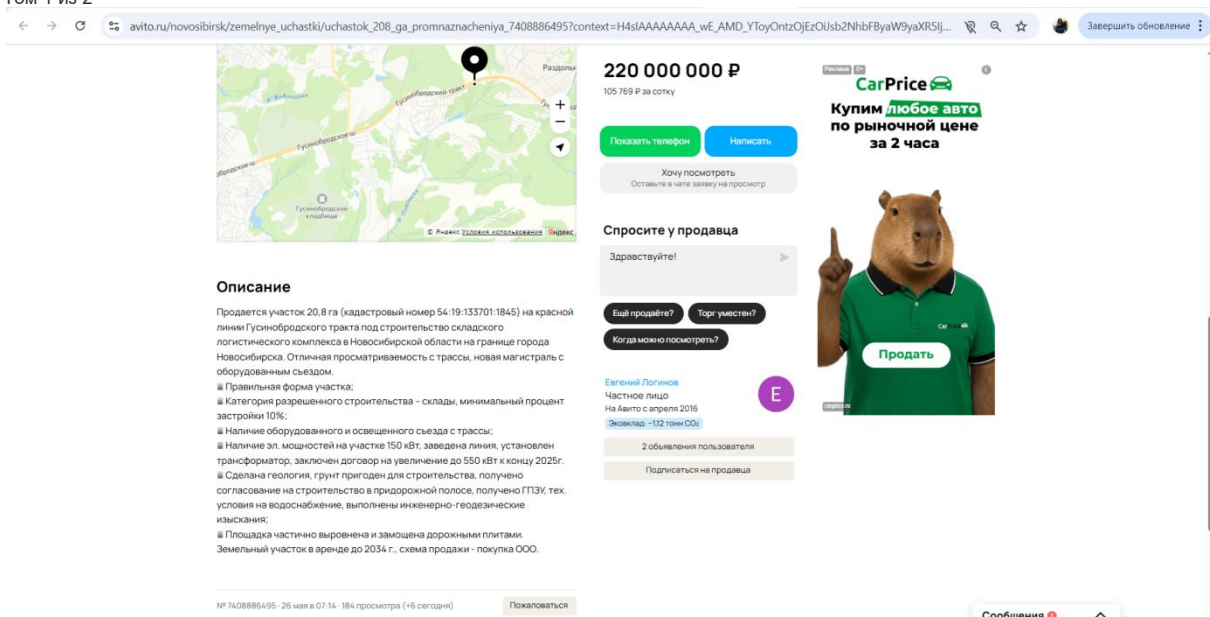
5.0 · 2



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/300380740/>

Аналог №2



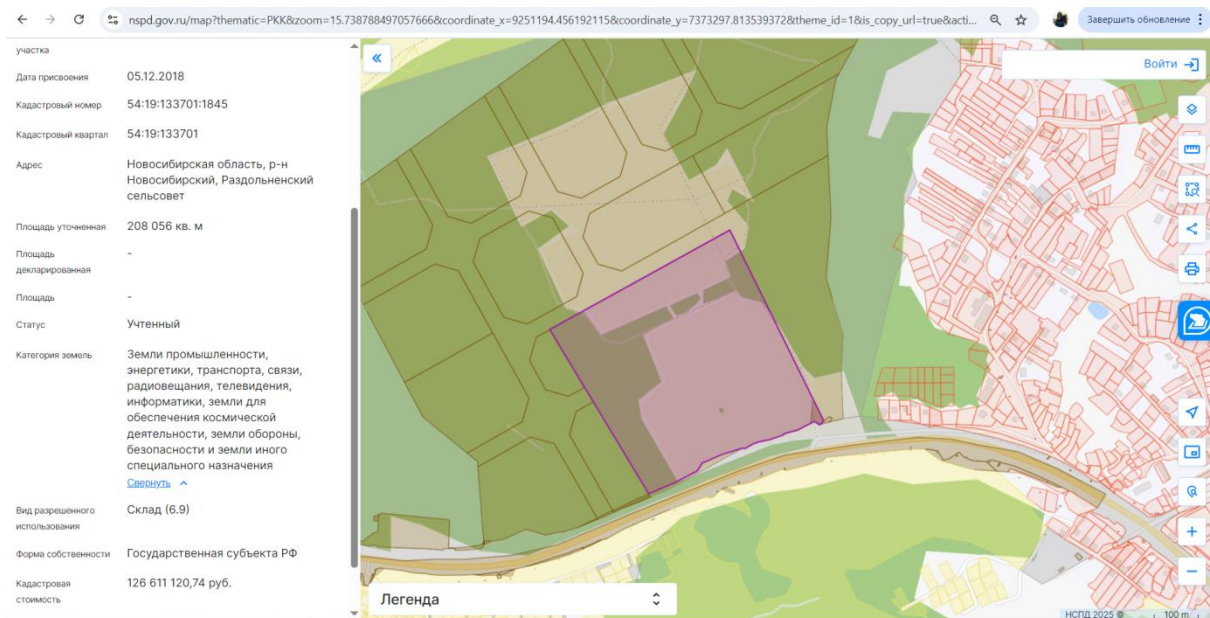


220 000 000 Р
105 769 Р за сотку

CarPrice
Купим любое авто по рыночной цене за 2 часа

Описание
Продается участок 20,8 га (кадастровый номер 54:19:133701:1845) на красной линии Гусинобродского тракта под строительство складского логистического комплекса в Новосибирской области на границе города Новосибирска. Отличная просматриваемость с трассы, новая магистраль с оборудованным съездом.
■ Правильная форма участка;
■ Категория разрешенного строительства – склады, минимальный процент застройки 10%;
■ Наличие оборудованного и освещенного съезда с трассы;
■ Наличие эл. мощностей на участке 150 кВт, заведена линия, установлен трансформатор, заключен договор на увеличение до 550 кВт к концу 2025г.
■ Сделана геология, грунт пригоден для строительства, получено согласование на строительство в придорожной полосе, получено ГПЗУ, тех. условия на водоснабжение, выполнены инженерно-геодезические изыскания;
■ Площадка частично выровнена и замощена дорожными плитами.
Земельный участок в аренде до 2034 г., схема продажи - покупка ООО.

№ 7408886495 - 26 мая в 07:14 - 184 просмотра (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)



участка

Дата присвоения: 05.12.2018
Кадастровый номер: 54:19:133701:1845
Кадастровый квартал: 54:19:133701
Адрес: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Раздольненский сельсовет
Площадь уточненная: 208 056 кв. м
Площадь декларированная: -
Площадь: -
Статус: Учетный
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: Склад (6.9)
Форма собственности: Государственная субъекта РФ
Кадастровая стоимость: 126 611 120,74 руб.

Легенда

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_208_ga_promnaznacheniya_7408886495?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYXN5aXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJZcTNtZTVjeGpySGUyaFNEIj9acgUaz8AAAA

← → ↻ novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/316457280/ 🔍 ☆ 🧑 Завершить обновление

Обновлено: 17 июн, 06:07 88 просмотров, 1 за сегодня, 36 уникальных

Продается коммерческая земля, 2,7 га

Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, ул. Пашинский Переезд, 1/1А На карте

📷 📄 📑 📞 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 7 фото

📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷

54 000 000 Р ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 52 380 000 ➔

Цена за гектар 20 000 000 Р

Налог УСН

Показать телефон

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Коммерческий Брокеридж

📄 Документы проверены

На Ции 5 лет

Объектов в работе 135

РИЕЛТОР

Надежда Ивановна

ЖК «Горская Лагуна»

← → ↻ novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/316457280/ 🔍 ☆ 🧑 Завершить обновление



📏 Площадь участка 2,7 га

Продажа земельного участка рядом с Пашинским переездом. Первая линия.

Технические условия:
выделенные мощности 250 кВт.
газ: получены тех. условия на 250 куб.
водоснабжение - согласована точка подключения.

Получено разрешение на строительство склада.

Кадастровый номер земельного участка 54:19:112001:1425

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения для размещения складского комплекса.

Виды разрешенного использования: производственная деятельность (6,0); склады (6,9).

Звоните, чтобы узнать детальную информацию и посмотреть объект.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону



54 000 000 Р ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 52 380 000 ➔

Цена за гектар 20 000 000 Р

Налог УСН

Показать телефон

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Коммерческий Брокеридж

📄 Документы проверены

На Ции 5 лет

Объектов в работе 135

РИЕЛТОР

Надежда Ивановна

ЖК «Горская Лагуна»

Рассрочка 0%. Платеж 60 тыс. руб. в месяц

ДОМСТРОЙ

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/316457280/

Фотографии (7) **Описание** Расположение Похожие объявления

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	2,7 га
Разрешенное использование	Склады
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

54 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 52 380 000

Цена за гектар: 20 000 000 Р

Налог: УСН

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Коммерческий Брокеридж
Документы проверены

На Цан: 5 лет

Объектов в работе: 135

РИЕЛТОР
Надежда Ивановна

nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.367382309619032&coordinate_x=9240990.901953854&coordinate_y=7386070.694136193&theme_id=18&is_copy_url=true&acti...

Кадастровый номер: 54:19:112001:1425

Кадастровый квартал: 54:19:112001

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами

Площадь уточненная: 26 919 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Учетный

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: склад (6.9), складские площадки (6.9.1)

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 15 937 264,28 руб.

Удельный показатель кадастровой: 592,05 руб./кв. м

Легенда

Восточное шоссе

НСРД 2025 © 50 м

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/316457280/>

Складской комплекс

Аналог №1

realty.yandex.ru/offer/8806664586920834283/



17 марта, 18 просмотров

66271 м², склад
7 157 267 968 ₽ ▲ 108 000 ₽ за м²

2 июля 2024 6 759 642 112 ₽
23 января 7 157 267 968 ₽ ▲ 397 625 856 ₽

Посмотреть похожие

Толмачёво, улица 3307-й километр, 16х5
ж/д ст. ПЛП (3307 км), 1,10 км



Аренда

**СНИМАЙТЕ
БЕЗ ДЕПОЗИТА
И КОМИССИИ
РИЕЛТОРУ**

Проверенные квартиры
от Яндекс Аренды
уже готовы к заселению

Посмотреть квартиры

66271 м² 1 этаж склад
общая из назначения

- | | | |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 108 000 ₽ за м² | Класс бизнес-центра — А | Интернет |
| Кондиционер | Охрана | Охраняемая парковка |
| Пожарная сигнализация | Парковки для гостей | Электроснабжение |
| Вентиляция | Канализация | Отопление |
| Водопровод | Офис на складе | Подъезд для грузового транспорта |

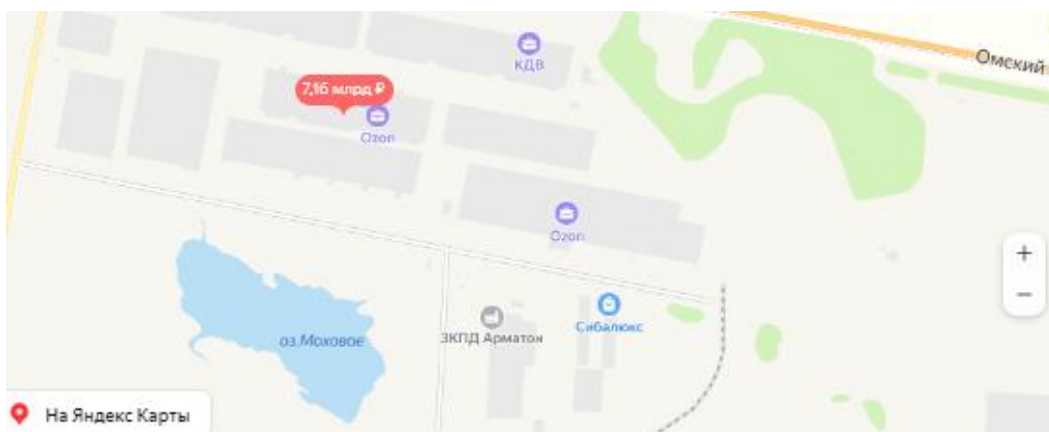
Описание

Индустриальный парк - 9841.
Предложение актуально только для покупателей.
Уважаемые коллеги-агенты по данной позиции мы не сможем сотрудничать!

Технические характеристики:
Площадь к продаже: 66271 м²;
Коммерческие условия:
Стоимость продажи: 7 157 268 000 руб. с НДС;

Расположение

Толмачёво, улица 3307-й километр, 16х5



<https://realty.yandex.ru/offer/8806664586920834283/>

Аналог №2

← → ↻ realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/ ☆ Завершить обновление

Недвижимость в Екатеринбурге · Купить · Коммерческая недвижимость · Склад · Купить склад, 75989 м²

2 часа назад, 4 просмотра

75989 м², склад
8 206 812 160 ₽ 108 000 ₽ за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Надежда
Агентство «Герцен»

Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е
Чкаловская 27 мин. 🚶
ещё 3 станции

Добавить заметку

2 фото

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

75989 м² 1 этаж склад
общая из 1 назначение

← → ↻ realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/ ☆ Завершить обновление

2 часа назад, 4 просмотра

75989 м², склад
8 206 812 160 ₽ 108 000 ₽ за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Надежда
Агентство «Герцен»

Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е
Чкаловская 27 мин. 🚶
ещё 3 станции

Добавить заметку

108 000 ₽ за м²

Класс бизнес-центра — А

Интернет

Кондиционер

Охрана

Охраняемая парковка

Пожарная сигнализация

Парковки для гостей

Электроснабжение

Вентиляция

Канализация

Отопление

Водопровод

Офис на складе

Подъезд для грузового транспорта

История объявлений в этом доме

Последняя цена Дата снятия

Продажа 17567 м²
1 этаж

1,9 млрд ₽
108 000 ₽ за м²

В продаже
В экспозиции 330 д.

В историю объявлений

Описание

Индустриальный парк - 10036.
Предложение актуально только для покупателей.
Уважаемые коллеги-агенты по данной позиции мы не сможем сотрудничать!

Технические характеристики:
Площадь к продаже: 75989 м2.

← → ↻ realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/ ☆ 🗖 Завершить обновление

Расположение

Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е

📍 Чкаловская 27 мин. 📍 Площадь 1905 года 30 мин. 📍 Уральская 32 мин. 📍 Динамо 33 мин.

 река Исток 7 мин. пешком  Станция Чкаловская 27 мин. на транспорте

Предложения рядом Инфраструктура



На Яндекс Картах

2 часа назад, 4 просмотра

75989 м², склад

8 206 812 160 ₽ 108 000 ₽ за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Надежда
Агентство «Герцен»

Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е
📍 Чкаловская 27 мин. 📍
еще 3 станции

Добавить заметку



18:20
26.06.2025

<https://realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/>

Аналог №3

← → ↻ ekb.cian.ru/sale/commercial/315677381/ ☆ 🗖 Завершить обновление

Обновлено: 24 июн, 21:40 50 просмотров, 4 за сегодня, 28 уникальных

Продается склад, 15 002,8 м²

Свердловская область, Беловский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км. с7 На карте

📎 📄 📷 📞 📧 Показывать



4 фото

Площадь: 15 002,8 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

1 472 246 313 ₽ 📈 📉

Следи за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 1 428 078 900

Цена за метр 98 132 ₽
Налог НДС включен: 245 374 385 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость

ЖК «Атлас Юния»
Новый проект комфорт класса от Атлас
Девелопмент в перспективном жилом
кластере «Южная Ботаника»



Данные, используемые в рамках Доходного подхода к оценке

Индексация АС

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА

В текущих условиях рынок складских помещений класса А в России является одним из наиболее устойчивых сегментов коммерческой недвижимости, спрос на них сохраняется даже в условиях кризиса.

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



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

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

Это денежная сумма, которая передается в качестве задатка и подразумевает под собой меру обеспечения надлежащего исполнения обязательств по договору.

Размер обеспечительного платежа за помещение в существующих объектах спекулятивного строительства в среднем составляет 1-3 месяца* чистой арендной ставки, а в объектах, строительство которых осуществляется под заказчика, может достигать до 12 месяцев*. Индексация обеспечительного платежа происходит на общем основании в соответствии с условиями, предусмотренными договором.

БАЗОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Базовая арендная плата покрывает затраты собственника на строительство объекта и обеспечивает арендодателю основную прибыль. Арендные платежи производятся, как правило, ежемесячно или ежеквартально на условиях предоплаты.

По итогам 1 квартала 2023 года средневзвешенная запрашиваемая чистая ставка аренды на существующие складские

<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/2023/struktura-arendnogo-platezha-opex/>

Коммерсантъ

Рынок логистических и складов

14.02.2022, 01:09 обновлено 10:46

1K

Логопарки повышают ставки

2 мин.

Девелоперы складов воспользовались дефицитом площадей

На фоне высокого спроса на склады их девелоперы меняют давно устоявшуюся

систему индексации стоимости аренды. Ссылаясь на увеличившиеся издержки

строительства, они стали оговаривать в новых контрактах ежегодное повышение

ставок на 8% против текущих 5%. Арендаторам это грозит удвоением затрат на

седьмой год аренды, предупреждают эксперты. Но владельцы логопарков уверены, что компании согласятся на их условия из-за дефицита складов.



<https://www.kommersant.ru/doc/5215899>

d@igest Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

02

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
	№8.1.	Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,07	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97
Индикаторы уровня расходов	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70
	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м./год)	1 800	2 600	1 600	2 200
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	35%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
Индикаторы уровня доходов	№14	Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
	№15	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
	№16	Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%
	№17	Индексация	7%	10%	7%	10%
	№18	Срок договора, лет	3	7	1	5

• Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

лайфст по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

8

<https://smao.ru>

cre.ru/analytics/93639

Дзен Объявления НПА База вопросов... #оценки вместе... Аналитика Прочее дачное Справочно



Ставки

В течение всего 2023 г. мы отмечаем существенный рост ставок аренды и продажи складских комплексов в Московском регионе.

К концу года средневзвешенные ставки на качественные склады достигли уровня 8 500 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, что в 1,5 раза больше чем год назад. Только за последние 6 месяцев ставка выросла на 35%.

При этом сроки заключаемых договоров составляют в среднем 7-10 лет, а иногда достигают 12-15 лет.

Индексация также увеличилась с 5% до 7-9%.

Стоимость продажи складских объектов выросла почти на 30% сравнению с прошлым годом и составила 76 500 руб./кв. м без учета НДС.

На фоне более высокого роста аренды по сравнению с ценами продаж можно отметить и рост ставок капитализации.

Уровень ОПЕХ также продолжил расти в 2023 г., достигнув диапазона в 1600 – 2000 руб./кв. м в среднем в классе А.

В связи с высоким спросом, ограниченным предложением, ростом стоимости строительства, мы ожидаем, что в ближайшие месяцы ставка аренды поднимется до уровня 9 000 - 9 500 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ.

<https://cre.ru/analytics/93639>

Расходы на страхование

www.psbins.ru/corporate/zdanij/

ладок (... Дзен Объявления НПА Тесты по направле... Аналитика Прочее Справочно Геопортал Подмос... Публичная кадаст... Публичная кадаст...

Стоимость полиса и страховые суммы

Тарифы на страхование зданий определяются индивидуально по результатам изучения экспертами ООО «СМП-Страхование» Заявления на страхование клиента и зависят от:

- ✓ Типа, назначения и характера использования застрахованного имущества;
- ✓ Года постройки и технического состояния застрахованного имущества;
- ✓ Объема страхового покрытия (рисков);
- ✓ Наличие/отсутствие франшизы;
- ✓ Наличие/отсутствие на объекте систем пожаротушения и прочих факторов риска.

Средний тариф на страхование зданий может составлять от 0,05% до 0,2% от страховой суммы (стоимости имущества) в зависимости от вышеуказанных факторов риска.

Страховая сумма по страхованию зданий/сооружений обычно устанавливается в размере, не превышающем их страховой (действительной) стоимости.

Страхование объектов недвижимости позволяет обеспечить защиту имущественного комплекса предприятий от возможных потерь при наступлении неблагоприятных событий природного или техногенного характера.

Объекты страхования:

- ✓ Административные и производственные здания;
- ✓ Инженерные коммуникации и оборудование.

<https://www.psbins.ru/corporate/zdanij/>

**Структура операционных расходов для бизнес-центров,
торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.**

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

**Базовые страховые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц
(здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.**

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.

² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

Срок полезного использования для расчета нормы амортизации

LIFE EXPECTANCY GUIDELINES

SECTION 97 PAGE 7
February 2006

TYPICAL BUILDING LIVES													
OCCUPANCY	CLASS	A	B	C	D	S	OCCUPANCY	CLASS	A	B	C	D	S
SECTIONS 14 & 44, GARAGES, INDUSTRIALS AND WAREHOUSES							SECTIONS 14 & 44, GARAGES, INDUSTRIALS AND WAREHOUSES (Continued)						
Armories, good and excellent		----	----	55	50	-----	Industrials, manufacturing, heavy, good and excellent		80	80	55	----	50
average		----	----	50	40	40	low cost and average		55	55	50	45	45
Automotive service centers, good		----	----	45	40	40	light, good		50	50	45	----	40
average		----	----	40	35	35	average		50	50	40	35	35
low cost		----	----	35	30	30	low cost		45	45	40	35	35
Broadcasting facilities, good and excellent		55	55	50	45	45	Laboratory buildings, good and excellent		55	55	50	45	45
average		50	50	45	40	40	low cost and average		50	50	45	40	40
low cost		45	45	40	35	35	Lofts, excellent		80	80	----	----	----
Cold storage facilities, excellent		----	----	50	----	45	average and good		55	55	50	40	40
average and good		50	50	45	40	40	low cost		50	50	40	35	----
low cost and fair		----	----	40	35	35	Mini-lube garages, good and excellent		----	----	40	35	35
Complete auto dealerships, good and excellent		50	50	45	40	40	low cost and average		----	----	35	30	30
average		45	45	40	35	35	Mini-warehouses, low and high rise, good		----	----	45	40	40
low cost		----	----	35	30	30	average		45	45	40	35	35
Computer centers, good and excellent		50	50	45	40	40	low cost		----	----	35	30	30
low cost and average		45	45	40	35	35	Parking structures/parkades, good		45	45	----	----	----
Creameries, good		----	----	45	45	45	low cost and average		40	40	----	----	35
average		45	45	35	30	30	cheap		----	----	----	----	30
low cost		----	----	25	20	20	Passenger terminals, very good and excellent		45	45	40	40	----
Garages, municipal service, excellent		----	----	45	----	40	average and good		40	40	35	35	35
average and good		----	----	40	35	35	low cost and fair		35	35	30	30	30
Service and repair garages, good and excellent		----	----	40	35	35	control towers, good		35	35	----	----	----
low cost and average		40	40	35	30	30	average		30	30	----	----	----
Service garage sheds, good		----	----	35	30	30	low cost		25	25	----	----	----
low cost and average		----	----	30	25	25	Post offices, main and branch, good and excellent		80	80	55	50	50
Storage, average		45	45	40	35	35	low cost and average		55	55	50	45	45
Hangars, maintenance, excellent		----	----	45	----	40	mail processing facilities, good		----	----	50	----	45
good		----	----	40	----	40	average		50	50	45	----	40
average		----	----	40	35	35	Showrooms, good and excellent		50	50	45	40	40
low cost		----	----	35	30	30	average		45	45	40	35	35
Storage, excellent		----	----	40	----	40	low cost		----	----	35	30	30
good		----	----	40	----	35	Transit warehouses, average and good		----	----	45	40	40
average		----	----	35	30	30	Underground parking garages, average		45	45	----	----	----
low cost		----	----	30	30	30	Warehouses, distribution, good and excellent		55	55	50	45	45
cheap		----	----	20	20	20	average		50	50	45	40	40
T-hangars, average		----	----	30	----	30	low cost		----	----	40	35	35
low cost		----	----	20	20	20	Storage and mega storage, excellent		----	----	50	----	45
Industrial flex-mail buildings, average and good		----	----	50	40	40	average and good		50	50	45	40	40
low cost		----	----	40	35	35	cheap and low cost		45	45	40	35	35
Industrials, engineering, good and excellent		55	55	50	45	45	Miscellaneous buildings, excellent		80	80	55	45	45
average		50	50	45	40	40	average and good		55	55	50	40	40
low cost		50	50	40	35	35	low cost		50	50	40	35	35
							Misc. structures, shipping docks		----	----	----	40	40
							loading docks, excellent		----	----	----	35	35
							average and good		----	----	----	30	30
							low cost		----	----	----	25	25

MARSHALL VALUATION SERVICE
©2006 MARSHALL & SWIFT/BOECKH, LLC and its licensors. All rights reserved.

swiftestimator.com - building cost reports online
2/2006

Агентские вознаграждения

Табель закладок (...) Дзен Объявления НПА Тесты по направле... Аналитика Прочее Справочно Геопортал Подмос... Публичная кадаст... Публичная кадаст...



ДЛЯ ТЕХ: У КОГО ЕСТЬ МЕЧТА КОМУ ВАЖНЫ ДЕТАЛИ КТО ИЩЕТ СВОИХ

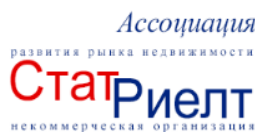
Продажа Покупка Альтернатива Аренда Юрсопровождение Ипотека

ПРОДАЖА

ЦЕНА ОБЪЕКТА, Р	НАША КОМИССИЯ, %	В СЛУЧАЕ ПРОДАЖИ, Р (но не менее)
до 20 млн	2.5	min 250.000
от 20 до 40 млн	2	min 500.000
от 40 млн	2	min 800.000

<https://dreamrealty.ru/tarifs/>

Коэффициент капитализации



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.04.2025 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>



I квартал 2025 г., | Россия
Рынок инвестиций

5

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10-11	9,5-10,5	10-11	10-11	10-11
Торговая недвижимость	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-13	10,5-12	11-12,5	11-12,5	11-12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10-11	10-11	10,5-11,5	10,5-11,5	10,5-11,5
Торговая недвижимость	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-13	11-13	11,5-13,5	11,5-13,5	11,5-13,5

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

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnscor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf>

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В первом квартале 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным.

11,0-13,0

Ставка капитализации*. Офисы
Март 2025 г.

12,0-14,0

Ставка капитализации*. Торговые центры
Март 2025 г.

10,5-12,0

Ставка капитализации*. Склады
Март 2025 г.

*Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва
Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ ЗА 1 КВАРТАЛ 2025 ГОДА

Уровень ставки капитализации выступает равновесной точкой спроса и предложения на инвестиционную недвижимость. В 4 кв. 2024 г., когда рост ключевой ставки приостановился, диапазон ставок капитализации был скорректирован в соответствии с новым равновесием на рынке.

При этом важно понимать, что ставка капитализации не является единственным инструментом для принятия решений инвесторами.

На ожидания со стороны покупателей относительно роста ставки капитализации не готовы ответить продавцы объектов, генерирующих арендный доход. В условиях компрессии рынка со стороны продавцов и покупателей ставки капитализации проявляют волатильность, благодаря чему диапазон значений синтетического индикатора ставки капитализации остается расширенным.

На дальнейшую динамику ставок капитализации по сегментам коммерческой недвижимости в 2025 году окажут влияние прогнозы по траектории изменения ключевой ставки, а также геополитические ожидания инвесторов.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:

-  **Налоговая реформа 2025 года**
Повышение налоговой нагрузки приведет к уменьшению чистого арендного потока
-  **Рост базовой стоимости активов**
Рост доли сделок, заключающихся на рыночных условиях, будет способствовать укреплению влияния фактора
-  **Рост арендных ставок**
В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренный рост индикатора после периода резкого повышения в 2023-2024 гг.
-  **Длительный период высокой ключевой ставки**
Доходность инвестиционных инструментов, привязанных к ставке регулятора, определит конкурентные преимущества арендного бизнеса

<https://www.cmw.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>



Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	8,3% - 15,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,7%	8,4% - 15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,4% - 15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,5%	7,8% - 15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	8,8% - 15,5%

Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 73, табл. 28



Внешний контекст

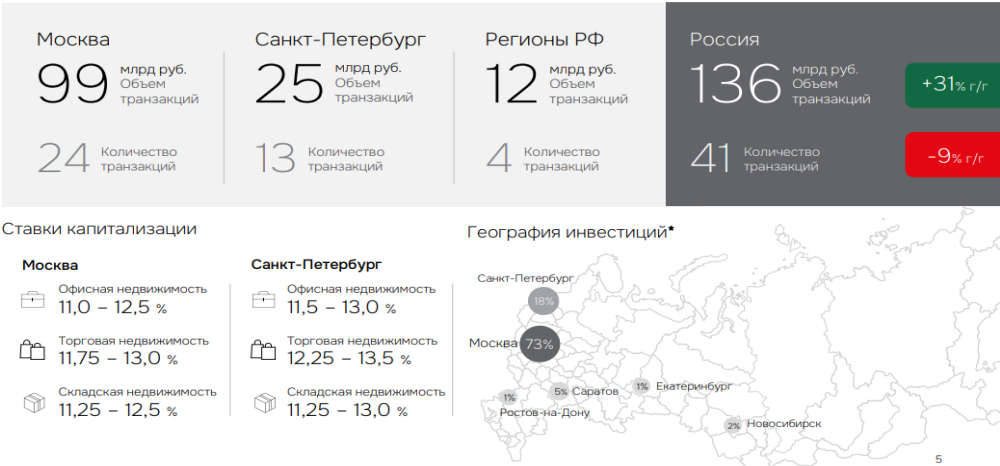
Инвестиции в недвижимость >

Рынок ЗПИФ

Приложение

Ключевые показатели

Итоги I квартала 2025



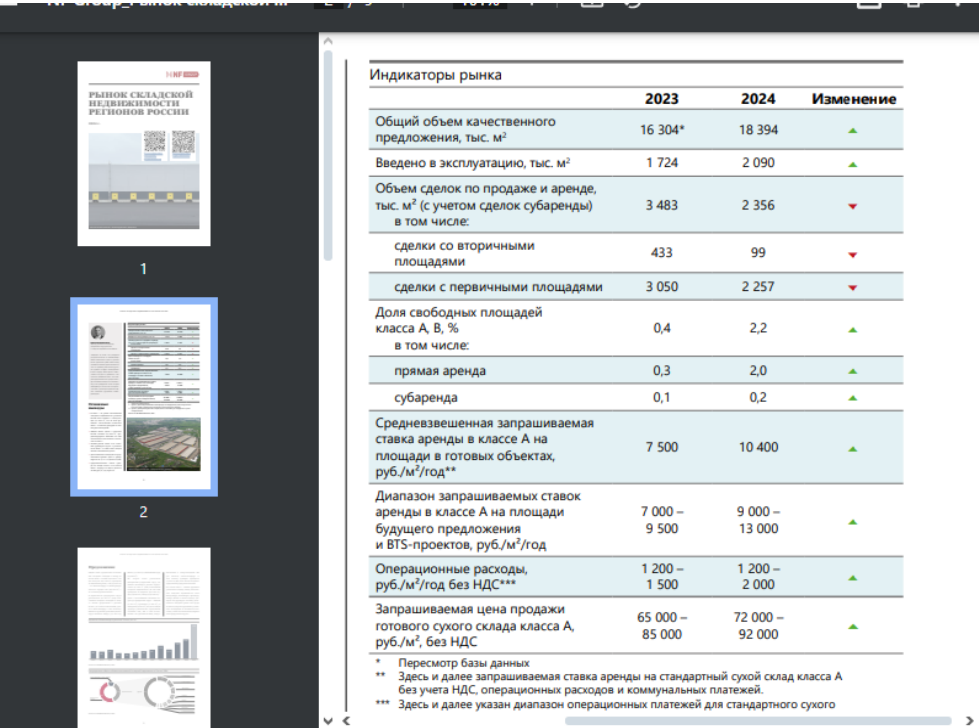
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshhn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf

Структура операционных расходов



<https://cre.ru/events/478> (запись конференции таймкод на 3:21:31)

Операционные расходы, цены продажи, арендные ставки, недозагрузка по данным аналитических обзоров



<https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024>

«d@gest» | Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

02

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
	№8.1.	Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,07	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97
Индикаторы уровня расходов	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70
	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год)	1 800	2 600	1 600	2 200
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	35%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
Индикаторы уровня доходов	№14	Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
	№15	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
	№16	Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%
	№17	Индексация	7%	10%	7%	10%
	№18	Срок договора, лет	3	7	1	5

■ Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

8

https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Внешний контекст	Ключевые индикаторы							
	Итоги I квартала 2025 года							
		Екатеринбург	Новосибирск	Казань	Ростов-на-Дону	Самара	Краснодар	Воронеж
	Россия	Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В						
		2 326	1 877	1 612	1 470	1 443	1 431	1 152
Москва и Московская обл.		Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В						
		-	18	35	28	129	-	29
Санкт-Петербург и Ленинградская обл.		Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В						
		-	1	20	25	-	5	31
Ключевые региональные логистические хабы		Доля свободных площадей, классы А и В						
		5,8%	4,0%	<1%	1,8%	1,6%	4,8%	1,0%
Развивающиеся региональные логистические хабы		Ставка аренды*, тыс. рублей/кв. м/год, класс А						
Приложение		11 000	12 000	10 500	11 500	10 500	10 500	10 500
		-4%	-	-5%	-4%	-5%	-5%	-5%

*Загрязняемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrjymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf

<https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024>

Основные индикаторы рынков городов-миллионников

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

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.).

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf>

Данные, используемые в рамках Затратного подхода к оценке

← → ↺

statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstv...

2024-06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Ассоциация
развития рынка недвижимости

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.04.2025 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.
Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта **StatRielt**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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

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

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
декабрь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0070	1,0057	1,0056	1,0054	1,0058	1,0070
Январь 2021	1,0024	1,0022	1,0023	1,0021	1,0026	1,0027
Февраль 2021	1,0054	1,0042	1,0046	1,0046	1,0049	1,0055
Март 2021	1,0132	1,0106	1,0099	1,0096	1,0101	1,0129
2 Кв. 2021	1,0326	1,0277	1,0304	1,0311	1,0336	1,0331
Апрель 2021	1,0226	1,0190	1,0198	1,0202	1,0216	1,0228
Май 2021	1,0321	1,0275	1,0298	1,0310	1,0333	1,0329
Июнь 2021	1,0431	1,0366	1,0417	1,0421	1,0459	1,0437
3 Кв. 2021	1,0634	1,0556	1,0637	1,0649	1,0707	1,0648
Июль 2021	1,0529	1,0458	1,0523	1,0531	1,0579	1,0539
Август 2021	1,0630	1,0552	1,0631	1,0643	1,0700	1,0644
Сентябрь 2021	1,0743	1,0659	1,0755	1,0772	1,0843	1,0761
4 Кв. 2021	1,0845	1,0798	1,0912	1,0939	1,1037	1,0880
Октябрь 2021	1,0577	1,0586	1,0683	1,0699	1,0816	1,0623
Ноябрь 2021	1,0918	1,0837	1,0956	1,0982	1,1079	1,0949
Декабрь 2021	1,1040	1,0971	1,1097	1,1136	1,1218	1,1067
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1208	1,1139	1,1269	1,1310	1,1394	1,1237
Январь 2022	1,1124	1,1054	1,1182	1,1222	1,1305	1,1151
Февраль 2022	1,1208	1,1139	1,1269	1,1310	1,1394	1,1236
Март 2022	1,1293	1,1224	1,1356	1,1398	1,1483	1,1322

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.22.068.0001>

Выпуск 122 - январь 2023

68

Дата введения сметных цен, период	Уральский федеральный округ				Сибирский федеральный округ		
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область (без ЗМАО/ЯМАО)	Челябинская область	Алтайский край	Забайкальский край	Иркутская область
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2022	1,0471	1,0436	1,0594	1,0426	1,0515	1,0430	1,0412
Январь 2022	1,0229	1,0211	1,0192	1,0205	1,0251	1,0211	1,0199
Февраль 2022	1,0468	1,0431	1,0390	1,0422	1,0512	1,0427	1,0408
Март 2022	1,0717	1,0663	1,0699	1,0647	1,0793	1,0651	1,0629
2 Кв. 2022	1,0868	1,0797	1,0729	1,0787	1,0947	1,0791	1,0796
Апрель 2022	1,0790	1,0733	1,0666	1,0718	1,0866	1,0719	1,0690
Май 2022	1,0861	1,0795	1,0727	1,0786	1,0949	1,0793	1,0757
Июнь 2022	1,0943	1,0884	1,0795	1,0858	1,1024	1,0860	1,0820
3 Кв. 2022	1,1036	1,0955	1,0890	1,0944	1,1118	1,0947	1,0910
Июль 2022	1,0989	1,0920	1,0837	1,0901	1,1071	1,0903	1,0885
Август 2022	1,1036	1,0954	1,0880	1,0944	1,1118	1,0947	1,0910
Сентябрь 2022	1,1083	1,1000	1,0924	1,0987	1,1165	1,0991	1,0926
4 Кв. 2022	1,1190	1,1065	1,1013	1,1075	1,1282	1,1080	1,1050
Октябрь 2022	1,1131	1,1047	1,0968	1,1031	1,1213	1,1035	1,1022
Ноябрь 2022	1,1180	1,1094	1,1012	1,1075	1,1261	1,1080	1,1049
Декабрь 2022	1,1229	1,1142	1,1058	1,1120	1,1310	1,1126	1,1097
1 Кв. 2023 Прогноз	1,1327	1,1236	1,1148	1,1210	1,1408	1,1217	1,1192
Январь 2023	1,1278	1,1190	1,1103	1,1165	1,1359	1,1171	1,1145
Февраль 2023	1,1327	1,1238	1,1148	1,1209	1,1408	1,1217	1,1192
Март 2023	1,1376	1,1286	1,1193	1,1256	1,1457	1,1263	1,1240

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ				
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2022	1,0384	1,0391	1,0440	1,0401	1,0506
Январь 2022	1,0186	1,0185	1,0220	1,0228	1,0248
Февраль 2022	1,0381	1,0379	1,0441	1,0456	1,0504
Март 2022	1,0584	1,0579	1,0669	1,0701	1,0767
2 Кв. 2022	1,0785	1,0792	1,0806	1,0842	1,0926
Апрель 2022	1,0644	1,0634	1,0737	1,0774	1,0844
Май 2022	1,0703	1,0701	1,0807	1,0844	1,0924
Июнь 2022	1,0768	1,0772	1,0880	1,0910	1,1011
3 Кв. 2022	1,0957	1,0953	1,0988	1,1001	1,1105
Июль 2022	1,0812	1,0812	1,0924	1,0955	1,1057
Август 2022	1,0856	1,0853	1,0988	1,1001	1,1105
Сентябрь 2022	1,0901	1,0895	1,1013	1,1047	1,1152
4 Кв. 2022	1,0993	1,0979	1,1105	1,1141	1,1240
Октябрь 2022	1,0947	1,0936	1,1058	1,1094	1,1200
Ноябрь 2022	1,0993	1,0979	1,1104	1,1141	1,1249
Декабрь 2022	1,1040	1,1022	1,1151	1,1189	1,1298
1 Кв. 2023 Прогноз	1,1133	1,1107	1,1244	1,1284	1,1397
Январь 2023	1,1086	1,1064	1,1197	1,1236	1,1348
Февраль 2023	1,1133	1,1107	1,1244	1,1284	1,1397
Март 2023	1,1180	1,1150	1,1290	1,1332	1,1447

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
1 января 2023 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2023	1,0087	1,0079	1,0085	1,0087	1,0089	1,0087
Январь 2023	1,0043	1,0039	1,0042	1,0043	1,0044	1,0043
Февраль 2023	1,0087	1,0079	1,0085	1,0087	1,0089	1,0087
Март 2023	1,0130	1,0119	1,0128	1,0131	1,0133	1,0131
2 кв. 2023	1,0148	1,0137	1,0148	1,0150	1,0156	1,0151
Апрель 2023	1,0139	1,0128	1,0138	1,0141	1,0145	1,0141
Май 2023	1,0148	1,0137	1,0148	1,0150	1,0156	1,0151
Июнь 2023	1,0157	1,0145	1,0159	1,0160	1,0167	1,0161
3 кв. 2023	1,0465	1,0453	1,0466	1,0468	1,0475	1,0469
Июль 2023	1,0310	1,0298	1,0311	1,0312	1,0319	1,0314
Август 2023	1,0464	1,0452	1,0466	1,0467	1,0474	1,0469
Сентябрь 2023	1,0621	1,0609	1,0623	1,0624	1,0631	1,0626
4 кв. 2023	1,0952	1,0924	1,0924	1,0940	1,0933	1,0921
Октябрь 2023	1,0797	1,0780	1,0771	1,0768	1,0778	1,0779
Ноябрь 2023	1,0961	1,0912	1,0916	1,0949	1,0929	1,0911
Декабрь 2023	1,1097	1,1080	1,1084	1,1104	1,1092	1,1073
1 кв. 2024 Прогноз	1,1279	1,1261	1,1265	1,1286	1,1272	1,1252
Январь 2024	1,1188	1,1170	1,1174	1,1194	1,1181	1,1162
Февраль 2024	1,1279	1,1261	1,1265	1,1286	1,1272	1,1252
Март 2024	1,1370	1,1352	1,1356	1,1378	1,1363	1,1342

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ						
	Иркутская область	Кемеровская область - Кузбасс	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Тыва
1 января 2024 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2024	1,0068	1,0059	1,0050	1,0051	1,0065	1,0072	1,0060
Январь 2024	1,0036	1,0024	1,0014	1,0017	1,0029	1,0029	1,0027
Февраль 2024	1,0058	1,0046	1,0038	1,0041	1,0055	1,0059	1,0046
Март 2024	1,0109	1,0108	1,0098	1,0096	1,0109	1,0128	1,0107
2 кв. 2024	1,0190	1,0189	1,0179	1,0177	1,0191	1,0210	1,0188
Апрель 2024	1,0150	1,0148	1,0138	1,0136	1,0150	1,0169	1,0147
Май 2024	1,0190	1,0189	1,0179	1,0176	1,0191	1,0210	1,0188
Июнь 2024	1,0231	1,0230	1,0220	1,0217	1,0231	1,0250	1,0229
3 кв. 2024	1,0315	1,0325	1,0307	1,0305	1,0326	1,0340	1,0322
Июль 2024	1,0272	1,0272	1,0261	1,0258	1,0274	1,0292	1,0270
Август 2024	1,0312	1,0315	1,0302	1,0299	1,0315	1,0333	1,0311
Сентябрь 2024	1,0363	1,0388	1,0357	1,0358	1,0388	1,0394	1,0385
4 кв. 2024	1,0568	1,0591	1,0556	1,0561	1,0592	1,0604	1,0589
Октябрь 2024	1,0465	1,0490	1,0456	1,0460	1,0488	1,0497	1,0488
Ноябрь 2024	1,0567	1,0591	1,0556	1,0560	1,0591	1,0605	1,0588
Декабрь 2024	1,0671	1,0691	1,0656	1,0664	1,0696	1,0712	1,0691
1 кв. 2025 Прогноз	1,0835	1,0855	1,0820	1,0828	1,0860	1,0877	1,0855
Январь 2025	1,0752	1,0773	1,0738	1,0745	1,0777	1,0794	1,0773
Февраль 2025	1,0835	1,0855	1,0819	1,0827	1,0860	1,0877	1,0855
Март 2025	1,0917	1,0938	1,0902	1,0910	1,0943	1,0960	1,0938



Печать страницы

<https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.31.098.0001>

Выпуск 131 • апрель 2025

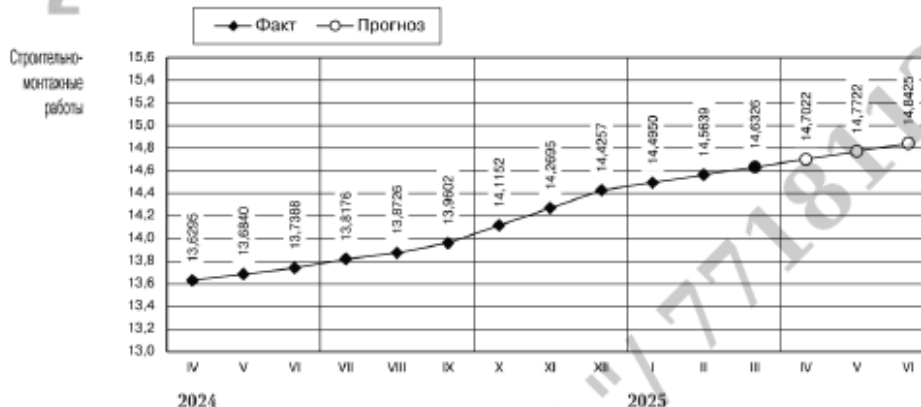
98

2.6. ПРОГНОЗ

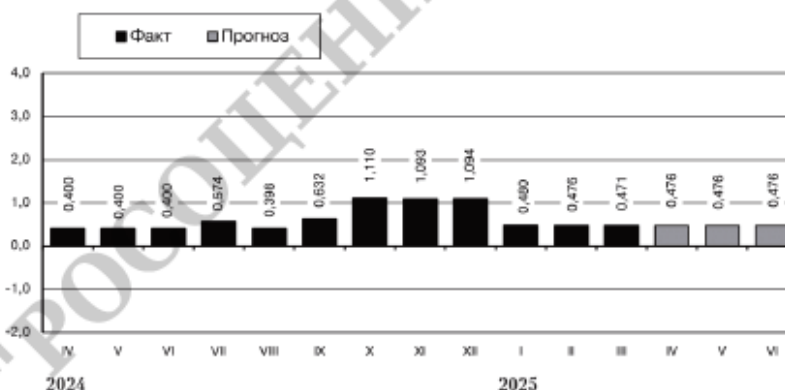
ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до июня 2025 г. на строительно-монтажные работы в среднем по Российской Федерации (без учета НДС)

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

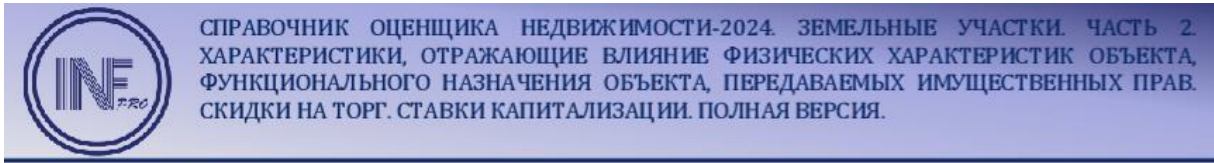
по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000 (декабрь 1999 г.)



ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до июня 2025 г., %/месяц



Передаваемые имущественные права

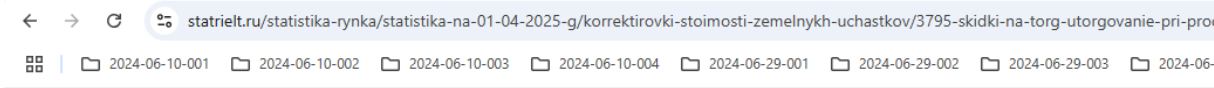


**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

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

Торг

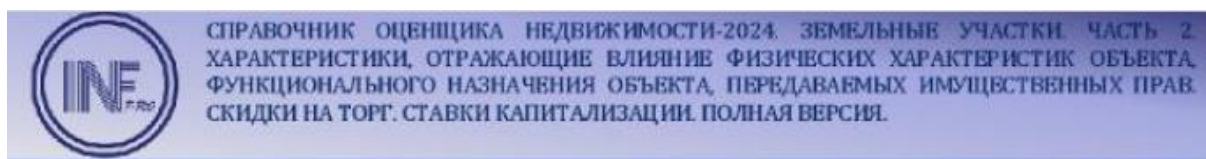


Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.							
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt:							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и жилищной застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и жилищной застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 811).

Площадь



Земельные участки под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал

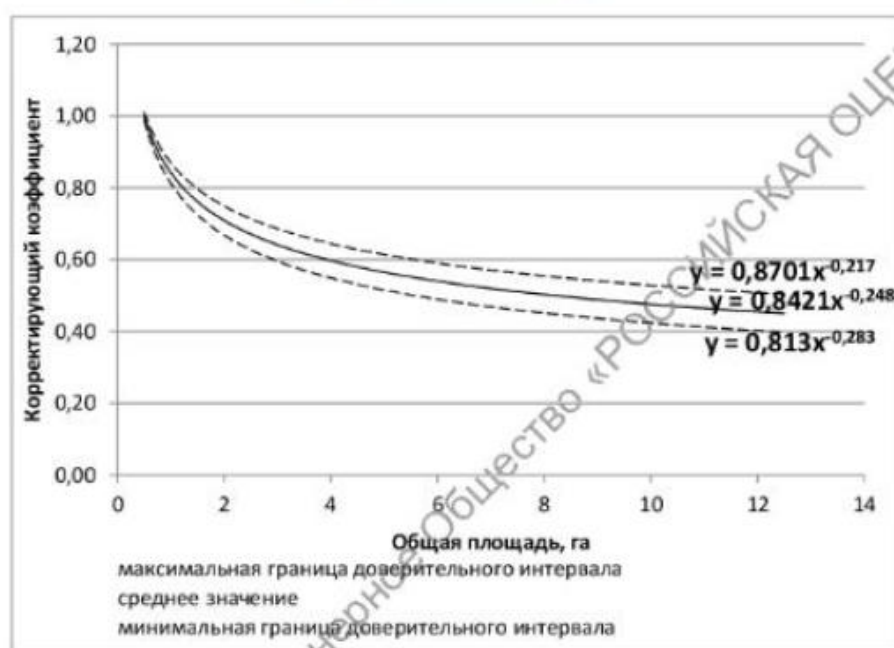


Рис. 16. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Примечания:

КОРРЕКТИРОВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

Торг

← → ↺ [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazh...](#)

🗂 2024-06-10-001 🗂 2024-06-10-002 🗂 2024-06-10-003 🗂 2024-06-10-004 🗂 2024-06-29-001 🗂 2024-06-29-002 🗂 2024-06-29-003 🗂 2024-06-29-00

некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) **База недвижимости** [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория:

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirelt, проведенного за истекший квартал:

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

Примечание:

Примечание:

Местоположение (город)

Ключевые индикаторы

Итоги I квартала 2025 года

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

Таблица 16. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,79	0,95
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,53	0,42	0,64
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,80	0,96
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,52	0,41	0,63

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

*Города с численностью населения более 1 млн. чел.
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга).*

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при
различной площади объекта недвижимости**

Таблица 170. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,11	1,19	1,38	1,53	1,64	1,74
	300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,37	1,48	1,56
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,72	0,80	0,86	1,00	1,10	1,19	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14
	10000-20000	0,61	0,68	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,80	0,88	0,95	1,00

 **СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 88. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,86	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,85	0,90

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

РОСГОССТРАХ

**ПОЛИС № 377/2023/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 377/2023/СП134/765 от 9 ноября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (ИНН 7718112874)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125284, г. Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» апреля 2024 г. по «31» марта 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателям предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по развитию
корпоративных продаж (И.И. М.И.)
(подпись) _____
«09» ноября 2023 г.



Страхователь:
Закрытое акционерное общество
«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Генеральный директор
(Иванов А.С.)
(подпись) _____



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №335/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 335/2024/СП134/765 от 11.09.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Тишаков Сергей Леонтьевич (ИНН 773802749587)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» октября 2024 г. по «11» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП


М.П.
«11» сентября 2024г.
(Лой М.В.)

Страхователь:
Тишаков Сергей Леонтьевич

(Тишаков С.Л.)



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 1163

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Закрытого акционерного общества

(Ф И О заявителя или полное наименование организации)

"РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА"

о том, что

Тишаков Сергей Леонтьевич

(Ф И О заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование или полное наименование саморегулируемой организации (оценщиков))

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "24" декабря 2007 года за регистрационным № 00930.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(наименование или полное наименование саморегулируемой организации (оценщиков))

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(наименование или полное наименование саморегулируемой организации (оценщиков))

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
042626-1	02.08.2024	до 02.08.2027	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
034930-2	21.04.2023	до 21.04.2026	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
033975-3	22.07.2022	до 22.07.2025	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

Сведения об избрании в состав Экспертного совета Ассоциации СРО

(наименование или полное наименование саморегулируемой организации (оценщиков))

«НКСО» (при наличии):

Избран Решением Общего собрания членов Ассоциации СРО «НКСО» от 17.05.2024 (Протокол № 21)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "11" декабря 2024 года.

Дата составления выписки "11" декабря 2024 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Документы, предоставленные Заказчиком, и содержащие качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества приведены в Томе 2 данного Отчета.



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Россия, 125284, г. Москва,
Хорошевское ш., д. 32А помещ. 6/1

T: +7 495 258 99 90

F: +7 495 580 91 96

info@rosocenka.com