



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Консалтинг | Корпоративные финансы | Оценка

Отчет

№ V-22 НЕ 175 ТСП/13

об определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе

Том 1 из 2

ДАТА ОЦЕНКИ
26 июня 2025 г.

ДАТА ОТЧЕТА
07 июля 2025 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

07 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 ТСП от 17 ноября 2022 года и Заданием на оценку №13 от 27 мая 2025 года между ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» (далее – Заказчик), в лице в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности №76А56021-А687-48А1-В101-184955475775 от 24 сентября 2024 года, и ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (далее – Исполнитель), в лице Генерального директора Иванова А.С., действующего на основании Устава, выполнена оценка справедливой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе.

Состав объекта оценки

- Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222.
- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1.
- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2.
- Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе «Описание Объекта оценки», стр.35.

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 - 26 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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе округленно составляет:

без учета НДС:

8 529 000 000 руб.

Восемь миллиардов пятьсот двадцать девять миллионов рублей

с учетом НДС*:

10 133 510 200 руб.

Десять миллиардов сто тридцать три миллиона пятьсот десять тысяч двести рублей

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

В том числе:

Таблица 1. Результаты оценки пообъектно

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания 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)
Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ- 001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	5 412 120 000	6 494 544 000
Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1	95 536 000	114 643 200
Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2	3 017 000	3 620 400

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания 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)
Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222	3 018 327 000	3 520 702 600
ИТОГО	8 529 000 000	10 133 510 200

Источник: расчеты 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 раздельно, 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.....	11
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	23
Сведения о заказчике оценки	23
Сведения о юридическом лице	23
Информация об Исполнителе.....	24
Сведения об оценщиках, проводивших оценку	27
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ..	27
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	28
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	30
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	30
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	31
Ограничения оценки, установленные после даты составления задания	31
Специальные допущения, иные существенные допущения, установленные после даты составления задания	31
Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	33
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
Перечень предоставленных сведений и документов	35
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	36
Фотографии объекта	44
Анализ местоположения	48
Описание района расположения	48
Описание локального местоположения	49
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
Динамика развития России.....	51
Региональный анализ.....	65
Описание региона расположения	65
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	66
Обзор рынка складской недвижимости	67
Коммерческие условия	69
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	71
Обзор рынка земельных участков	75
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	78

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	91
Определение стоимости складского комплекса Доходным подходом	92
Метод прямой капитализации	92
Доходная часть	93
Расходная часть.....	107
Определение стоимости земельного участка Сравнительным подходом	114
Последовательность определения стоимости объекта оценки	114
Обоснование выбора аналогов	115
Расчет стоимости	117
Объяснение вносимых корректировок.....	120
Определение стоимости складского комплекса Сравнительным подходом	123
Обоснование выбора аналогов	123
Расчет стоимости	125
Объяснение вносимых корректировок.....	128
Определение стоимости специализированных улучшений Затратным подходом	133
Определение стоимости замещения.....	134
Предпринимательский доход.....	134
Анализ износа	135
Определение стоимости оцениваемого объекта в рамках Затратного подхода	137
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	144
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО	148
Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	150
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ	151
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ..	152
Приложение 1. Задание на оценку	154
Приложение 2. Копии интернет-страниц используемых данных.....	179
Копии интернет-страниц аналогов для расчета стоимости.....	179
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	212
Приложение 4. Данные, предоставленные Заказчиком	219

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 №13 от 27 мая 2025 года
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 - 26 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)	26 июня 2025 г.
Дата составления отчета	07 июля 2025 г.
Порядковый номер отчета	№ V-22 НЕ 175 ТСП/13

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Данные об объекте Оценки	
Объект оценки	недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе

Данные об объекте Оценки

Состав Объекта оценки	Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222.
	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1.
	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2.
	Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222.
Права на объект оценки	Право долевой собственности Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"
Ограничения (обременения) прав	нежилые здания - доверительное управление по 31.03.2031, долгосрочная аренда; земельный участок – доверительное управление, срок действия по 31.03.2031

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	8 618 798 000
Доходный	8 491 000 000
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 земляных работ и благоустройства, работ по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренажа дорожных одежд

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается
Сравнительный	506 449 000
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) – – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	2 511 878 000

Источник: расчеты Исполнителя

Том 1 из 2

Таблица 5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости объекта "Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	95 536 000

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости объекта "Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	3 017 000

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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе округленно составляет:

без учета НДС:

8 529 000 000 руб.

Восемь миллиардов пятьсот двадцать девять миллионов рублей

с учетом НДС*:

10 133 510 200 руб.

Десять миллиардов сто тридцать три миллиона пятьсот десять тысяч двести рублей

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

В том числе:

Таблица 7. Результаты оценки пообъектно

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания 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)
Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ- 001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	5 412 120 000	6 494 544 000
Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1	95 536 000	114 643 200

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания 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)
Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2	3 017 000	3 620 400
Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222	3 018 327 000	3 520 702 600
ИТОГО	8 529 000 000	10 133 510 200

Источник: расчеты 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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222.
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1. - Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2. - Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222.
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 долевой собственности Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7". Ограничения (обременения) прав: нежилые здания - доверительное управление по 31.03.2031, долгосрочная аренда земельный участок – доверительное управление, срок действия по 31.03.2031 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

№ п/п	Параметр	Описание
		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 "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 - 26 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	26 июня 2025 г.
9	Специальные допущения	На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые 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 земельных участков будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельных участках.
10	Иные существенные допущения	1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 2. 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. 3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 4. 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. 5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 7. 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

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
		после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
		8. 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 24.07.2024 (В соответствии с Заданием на оценку №4 и Дополнительным соглашением №1 к заданию на оценку №4 от 23 июля 2024 года).

Источник: Задание на оценку №3 от 27 мая 2025 года

Таблица 8. Приложение 1 к Заданию на оценку. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222.

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
Раздел: 1. Утепление отмостки				
1	11-01-009-01	Устройство тепло- и звукоизоляции сплошной из плит: или матов минераловатных или стекловолоконных	100 кв. м	0,5755
Раздел: 2. Котлованы				
2	01-01-006-02	Разработка грунта в котлованах объемом до 500 м ³ экскаваторами с ковшом вместимостью 0,4 (0,35-0,45) м ³ , 1000 куб. м группа грунтов: 2		0,25858
3	01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	0,25858
4	01-01-014-02	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,4 (0,35-0,45) куб. м, 1000 куб. м группа грунтов 2		0,25858
5	т03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 1 км		177,3275
6	01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,10133
7	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 28 км		259
8	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	т	259
Раздел: 3. Устройство основания				
9	27-04-012-01	Устройство покрытий толщиной 15 см при укатке щебня с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см ² м): однослойных	1000 кв. м	0,19764
Объем: 0,19764=197,64/1000				
10	27-04-012-04	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-012-01, 27-04-012-02, 27-04-012-03 (прим. до слоя 35 см)	1000 кв. м	0,19764
Раздел: 4. Обратная засыпка				
11	01-01-014-02	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,4 (0,35-0,45) куб. м, 1000 куб. м группа грунтов 2		0,10133
12	т03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 1 км		177,3275

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
13	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	128,69
14	06-07-003-01	Устройство засыпки фундаментных балок: песком	100 куб. м	0,193
15	01-02-061-02	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,0133
Раздел: 5. Основание под полы				
16	11-01-002-04	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	куб. м	118,91
17	11-01-009-01	Устройство тепло- и звукоизоляции сплошной из плит: или матов минераловатных или стекловолоконистых	100 кв. м	4,6816
Разработка грунта в котлованах объемом до 500 куб. м экскаваторами с ковшом вместимостью 0,4 (0,35-0,45) куб. м, группа грунтов: 2				
1	01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,02638
2	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 28 км		73,045
3	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта	т	73,045
4	06-07-003-01	Устройство засыпки фундаментных балок: песком	100 куб. м	0,0824
5	02.3.01.02-0033	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	8,652
6	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	33,5
7	02.2.05.04-1767	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	куб. м	38,525
8	т03-21-01-010	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 10 км		46,165
9	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	33,5
10	т03-21-01-010	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 10 км		46,165
11	01-02-061-02	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	0,2638
Раздел: Устройство подстилающих слоев: щебеночных				
12	11-01-002-04	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	куб. м	6,72
13	11-01-009-01	Устройство тепло- и звукоизоляции сплошной из плит: или матов минераловатных или стекловолоконистых	100 кв. м	0,2646
Системы наружного водопровода В1 и В2				
Подраздел: 1.1. Земляные работы				
1	01-01-009-14	Разработка грунта в траншеях экскаватором "обратная лопата" с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, в отвал группа грунтов: 2	1000 куб. м	31,75
2	01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	35,28
3	01-01-031-01	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 1	1000 куб. м	35,28
4	01-01-031-09	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-01	1000 куб. м	35,28
5	01-01-013-08	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	35,28
6	т03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 1 км		24696
7	01-01-016-01	Работа на отвале, группа грунтов: 1	1000 куб. м	14,11
8	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 28 км		37044
9	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	т	37044
10	01-01-033-05	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	17,64
11	01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	176,4
12	01-01-033-05	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	2,6474
Подраздел: 1.2. Водопровод В1				
Монтаж футляров по системе ГБУ				
13	04-01-079-02	Монтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	шт	4
14	04-01-081-02	Устройство закрытого подземного перехода методом ГНБ с поэтапным расширением скважины для стальных труб в грунтах I-III группы установками с тяговым усилием 20 тс (200 кН): для труб Ду=200 мм длиной до 200 м	м	182,76
15	04-01-080-02	Демонтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	шт	4
16	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,13
17	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	19,16

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
18	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,14
19	26-01-021-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления	из куб. м	1,22
20	22-01-021-09	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм	км	0,018
21	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,18
22	22-05-005-02	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	1,8276
23	22-01-021-02	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,156
24	22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,012
25	22-01-021-05	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	км	0,16524
26	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	2,8
27	16-02-007-02	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 65 мм	соединение	6
28	16-02-007-04	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	1
29	16-02-007-06	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 150 мм	соединение	6
30	16-07-006-01	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 100 мм	ШТ	3
31	16-07-006-02	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 200 мм	ШТ	5
32	22-03-001-01	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм	т	0,139
33	22-06-001-01	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм	км	0,156
34	22-06-001-06	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,36
35	22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	0,52
36	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,18
37	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,17
38	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,7624
Запорная арматура				
39	22-03-006-01	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 50 мм	ШТ	1
40	22-03-006-03	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	ШТ	1
41	22-03-006-05	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 150 мм	ШТ	2
42	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	1,64
Подраздел: 1.3. Водопровод В2				
Монтаж футляров по системе ГБУ				
43	04-01-079-02	Монтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	12
44	04-01-081-03	Устройство закрытого подземного перехода методом ГНБ с поэтапным расширением скважины для стальных труб в грунтах I-III группы установками с тяговым усилием 20 тс (200 кН): для труб Ду=400 мм длиной до 200 м	м	789,18
45	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	7,8918
46	04-01-080-02	Демонтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	12
Трубопроводы В2				
47	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	120,17
48	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,04
49	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	1,51
50	26-01-021-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления	из куб. м	1,29
51	22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,12
52	22-01-021-11	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (прим.футляр)	км	0,03
53	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,3
54	22-01-021-08	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	км	1,44282

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
55	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	7,8918
56	22-05-004-01	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм	ФУТЛЯР	12
57	22-05-004-02	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 500 мм	ФУТЛЯР	14
58	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	7,3
59	22-03-001-02	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	3,3377
60	16-02-007-04	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	6
61	16-02-007-06	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 150 мм	соединение	17
62	16-02-007-09	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 300 мм	соединение	62
63	16-07-006-01	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 100 мм	ШТ	6
64	16-07-006-03	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 300 мм	ШТ	52
65	22-06-001-08	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм	км	2,352
66	22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	5,589
67	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,5
68	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	1,27
69	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	9,25
Запорная арматура				
70	22-03-006-03	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	ШТ	4
71	22-03-006-08	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 300 мм	ШТ	17
72	22-03-011-03	Установка: гидрантов пожарных	ШТ	13
73	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	27,32
Наружная канализация				
Подраздел: 1.1. Земляные работы K1; K2; K13				
1	01-01-009-14 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 66	Разработка грунта в траншеях экскаватором "обратная лопата" с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, в отвал группа грунтов: 2	1000 куб. м	110,28
2	01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	110,28
3	01-01-031-02 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	100,25
4	01-01-031-10	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-02 (прим. расстояние 30)	1000 куб. м	100,25
5	01-01-033-05 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	60,15
6	01-01-033-11	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-05 (прим. до 30 м)	1000 куб. м	60,15
7	01-02-005-01 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	601,5
8	01-01-014-02 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 66	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,4 (0,35-0,45) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	40,1
9	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 28 км	1 Т ГРУЗА	70175,44
10	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	т	70175,44
11	01-02-033-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	241,01
Подраздел: 1.2. Канализация K1				
Подготовительные работы				
12	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	119
13	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,18
14	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	5,94
15	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,1
16	04-01-079-02	Монтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	4
17	04-01-085-01	Устройство закрытого подземного перехода методом ГНБ с поэтапным расширением скважины для полиэтиленовых труб в грунтах I-III группы установками с тяговым усилием 20 тс (200 кН): для труб Dy=110 мм длиной до 400 м	м	162,96

№ п/п	Шифр расценки коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
18	04-01-080-02	Демонтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	4
19	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	1,6296
20	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм (прим.футляр)	100 м	0,66
21	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,66
22	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	4,92
23	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	3,12
24	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,78
25	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	6,3
26	23-01-030-02	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	6,12
27	22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,948
28	22-06-001-05	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм	км	0,63
29	22-06-001-06	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,612
30	22-05-004-13	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром от 200 до 300 мм	ФУТЛЯР	12
31	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	4,9
32	23-03-001-03	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (3 колодца)	10 куб. м	6,567
33	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	6,8
34	08-01-003-05	Гидроизоляция стен, фундаментов: боковая оклеечная по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу и бетону в 2 слоя	100 кв. м	6,8
35	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	0,47
36	13-09-001-02	Металлизация при производстве работ на строительномонтажной площадке алюминиевой проволокой диаметром до 1,8 мм: криволинейных наружных поверхностей	кв. м	1,3
Подраздел: 1.3. Канализация K2				
Подготовительные работы				
37	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,032
38	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	415,91
39	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	7,011
40	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,7
41	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,12
42	22-05-005-03	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,12
43	22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,018
44	22-01-021-09	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм	км	0,654
45	22-01-021-10	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	км	0,066
46	22-01-021-12	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 560 мм	км	0,144
47	22-01-021-14	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 700 мм	км	0,306
48	22-01-021-16	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 900 мм	км	0,678
49	22-01-006-03	Укладка водопроводных чугунных напорных раструбных труб при заделке раструбов хризотилцементом диаметром: 100 мм	км	0,006
50	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	0,3
51	22-03-001-01	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм	т	0,0563
52	22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,024

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
53	22-06-001-07	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 250 мм	км	0,012
54	22-06-001-09	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 350 мм	км	0,654
55	22-06-001-12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,066
56	22-06-001-13	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 600 мм	км	0,144
57	22-06-001-14	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 700 мм	км	0,306
58	22-06-001-16	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 900 мм	км	0,678
59	22-05-004-13	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром от 200 до 300 мм	ФУТЛЯР	4
		Устройство колодцев (39 шт.)		
60	23-03-001-03	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	6,796
61	23-03-007-04	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 1,0 м в 10 куб. м мокрых грунтах		2,24
62	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	13,8423
63	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	8,58
64	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	0,97
65	13-09-001-02	Металлизация при производстве работ на строительно-монтажной площадке алюминиевой проволокой диаметром до 1,8 мм: криволинейных наружных поверхностей	кв. м	1,3
Подраздел: 1.4. Жироуловитель				
66	01-01-003-08	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,045
67	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	4,243
68	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	2,47
69	06-02-001-04	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения объемом: до 5 куб. м	100 куб. м	0,014
70	куб. м7-01-001-03	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 0,1 т	ШТ	1
71	23-04-008-02	Присоединение канализационных трубопроводов существующей сети в грунтах: мокрых	к ШТ	1
72	01-02-033-01	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренающим песком	10 куб. м	4,243
Подраздел: 1.5. Канализация К13				
		Подготовительные работы		
73	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,384
74	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	393,76
75	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	2,522
76	26-01-021-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления	из куб. м	4,96
		Футляр и обойма		
77	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	0,12
78	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,06
79	23-01-030-10	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм	100 м	0,72
80	06-03-009-01	Установка стержневой композитной арматуры в опалубку монолитной ж/б обоймы трубы водостока диаметром: 8 мм	т	1,762
81	06-07-002-01	Устройство поясов: в опалубке	100 куб. м	0,2562
		Трубопроводы		
82	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,12
83	22-05-005-04	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,06
84	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,72
85	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,3
86	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	1,38
87	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,36
88	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	2,1
89	23-01-030-08	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	2,64
90	23-01-030-10	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм	100 м	1,56

№ п/п	Шифр расценки коды ресурсов	и Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
91	23-01-030-11	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 630 мм	100 м	0,06
92	23-01-030-13	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 800 мм	100 м	3,48
93	23-01-030-16	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм	100 м	5,76
94	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	5,6
95	22-06-001-07	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 250 мм	км	0,186
96	22-06-001-09	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 350 мм	км	0,318
97	22-06-001-12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,42
98	22-06-001-14	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 700 мм	км	0,93
99	22-05-004-13	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром от 200 до 300 мм	ФУТЛЯР	12
Устройство колодцев (30 шт.)				
100	23-03-001-03	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (3 колодца)	10 куб. м	7,109
101	06-13-001-01	Устройство стен и плоских днищ при толщине: до 150 мм круглых сооружений (прим.обойма)	100 куб. м	0,2562
102	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,5
103	07-02-001-01	Установка панелей стен при вертикальных стыках, замоноличиваемых бетоном, панели площадью: до 6 кв. м	100 куб. м	0,075
104	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	11,6615
Подраздел: 1.6. Ливневая канализация ЛОС				
Подготовительные работы				
105	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	76
106	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	1,764
107	23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	13,932
108	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,12
Дренаж				
109	23-01-031-01	Укладка трубопроводов водостока из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	15,48
110	23-04-008-02	Присоединение канализационных трубопроводов к существующей сети в грунтах: мокрых	к ШТ	12
111	22-05-005-02	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	4,08
112	м07-04-003-01	Агрегат насосный лопастной центробежный одноступенчатый и многоступенчатый, объемный, поршневой, приводной на отдельных фундаментных плитах, масса: 0,9 т	КОМПЛ	2
113	17-01-011-02	Установка насосов погружных с электродвигателем производительностью: до 100 куб. м/час	10 ШТ	0,2
114	куб. м7-03-001-01	Монтаж оборудования механизма подъема и стопорения специального защитного устройства шахтных сооружений, т открывающегося путем вращения вокруг горизонтальной оси		0,8
115	22-06-001-05	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм	км	1,548
Теплотрасса				
Подраздел: 1.1. Земляные работы и ж/б				
1	01-01-009-14 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 66	Разработка грунта в траншеях экскаватором "обратная лопата" с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, в отвал группа грунтов: 2	1000 куб. м	3,735
2	01-02-057-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	4,15
3	01-01-013-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 66	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	4,15
4	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на 1 Т ГРУЗА расстояние до 28 км		7262,5
5	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	т	7262,5
6	01-02-033-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	41,5

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
7	01-01-016-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Работа на отвале, группа грунтов: 1 Лотки теплотрассы	1000 куб. м	0,415
8	07-06-001-01	Устройство непроходных каналов: однаочейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту	100 куб. м	0,2388
9	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	3,05
10	23-01-001-01	Устройство колодцев	10 куб. м	38,65
12	23-01-001-04	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,265
13	22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	0,6638
14	07-01-001-01	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 0,5 т	100 ШТ	0,08
15	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,1
16	24-01-041-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 2	Поправка: 04.08.20 Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: до 57 мм	км	0,0064
17	24-01-041-04 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 108 мм	км	0,0032
18	22-05-002-05 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Продавливание без разработки грунта (прокол) на длину: до 10 м труб диаметром 300 мм	100 м	0,24
19	22-05-002-07 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Продавливание без разработки грунта (прокол) на длину: до 10 м труб диаметром 400 мм	100 м	0,24
20	22-05-003-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Протаскивание в футляр стальных труб диаметром: 100 мм	100 м	0,24
21	22-05-003-05 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Протаскивание в футляр стальных труб диаметром: 300 мм	100 м	0,24
22	24-01-041-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 273 мм	км	0,0524
23	24-01-041-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 325 мм	км	0,0146
24	24-01-042-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Прокладка в канале стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 273 мм	км	0,0232
25	24-01-009-03 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 80 мм	км	0,096
26	24-01-009-04 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 100 мм	км	0,0007
27	24-01-009-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 250 мм	км	0,144
28	24-01-009-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 300 мм	км	0,036
29	24-01-049-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	100 стыков	0,14
30	24-01-049-02 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	100 стыков	0,35
31	24-01-049-04 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм	100 стыков	0,03
32	24-01-049-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	100 стыков	0,64

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
33	24-01-049-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	100 стыков	0,19
34	24-01-043-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	10 ШТ	0,2
35	24-01-043-02 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	10 ШТ	0,8
36	24-01-043-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	1,6
37	24-01-043-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,4
38	24-01-044-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка тройников стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	10 ШТ	0,2
39	24-01-044-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка тройников стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,2
40	24-01-044-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка тройников стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,4
41	24-01-046-02 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	10 ШТ	0,4
42	24-01-046-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,2
43	24-01-046-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,2
44	24-01-048-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,2
45	24-01-048-02 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	10 ШТ	0,4
46	24-01-048-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,2
47	24-01-048-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,2
48	24-01-050-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 100 стыков до 57 мм		0,14
49	24-01-050-02 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 100 стыков 76 мм		0,35
50	24-01-050-04 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 100 стыков 108 мм		0,03
51	24-01-050-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 100 стыков 273 мм		0,61
52	24-01-050-09 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 100 стыков 325 мм		0,19
53	22-03-014-03 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	ШТ	2
54	22-03-014-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 300 мм	ШТ	2
Подраздел: 1.3. Запорная арматура				
55	24-01-032-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром: 50 мм	КОМПЛ	4

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
56	24-01-032-03 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром: 100 мм	КОМПЛ	2
57	24-01-032-06 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром: 250 мм	КОМПЛ	4
Подраздел: 1.4. Прочие работы				
58	24-01-053-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	100 м	0,24
59	24-01-053-04 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм	100 м	1
60	24-01-053-08 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	100 м	1,8
61	22-06-005-07 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Врезка в существующие сети из стальных труб стальных штуцеров (патрубков) диаметром: 300 мм	ШТ	8
62	м08-02-140-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Кабель до 64/110 кВ с изоляцией из сшитого полиэтилена в траншее	100 м	0,96
63	м08-02-144-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 2,5 кв. м	100 ШТ	0,52
64	22-02-004-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Нанесение нормальной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стыки и фасонные части км стальных трубопроводов диаметром: 50 мм		0,024
65	22-02-004-03 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Нанесение нормальной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стыки и фасонные части км стальных трубопроводов диаметром: 100 мм		0,1
66	22-02-004-07 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Нанесение нормальной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стыки и фасонные части км стальных трубопроводов диаметром: 250 мм		0,18
67	22-01-011-03 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Укладка стальных водопроводных труб с гидравлическим испытанием диаметром: 100 мм	км	0,024
68	09-03-039-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Монтаж опорных конструкций: для крепления трубопроводов внутри зданий и сооружений массой до 0,1 т	т	0,044
69	27-03-008-04 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Разборка покрытий и оснований: асфальтобетонных	100 куб. м	0,0053
70	27-04-001-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: 04.08.20 Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	5,3
Дренаж дорожных одежд				
1	23-01-001-03 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 2	Поправка: 04.08.20 Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	13,9
2	23-01-001-01 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 2	Поправка: 04.08.20 Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,39
3	01-01-133-05 Прил. 1.12, п.3. 47 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Поправка: Устройство закрытого дренажа экскаваторами-дреноукладчиками мощностью 118 кВт (160 л.с.) из пластмассовых труб диаметром: свыше 10 см в траншеях глубиной до 4 м, группа грунтов 2	1000 м	1,548
4	23-04-008-02 Мет.421/пр Пр.10 Т.1 п. 2	Поправка: 04.08.20 Присоединение канализационных трубопроводов к существующей сети в грунтах: мокрых	к ШТ	46

Источник: Задание на оценку №13 от 27 мая 2025 года

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 40701810100020002122 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.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

НАИМЕНОВАНИЕ

- Компания создана в 1995 году;
- наименование «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» присвоено в 2000 году решением Комиссии при Правительстве РФ;
- краткое наименование – «РОСОЦЕНКА»;
- наименование на английском языке – «RUSSIAN APPRAISAL».

ВИДЫ УСЛУГ

- оценка для целей МСФО;
- оценка предприятий (бизнеса);
- оценка недвижимого имущества;
- оценка инвестиционных проектов;
- разработка бизнес-планов и финансовых моделей;
- оценка интеллектуальной собственности;
- оценка машин, оборудования и транспортных средств;
- оценка ценных бумаг;
- финансовый и инвестиционный консалтинг;
- финансовые расследования (forensic);
- экспертиза инвестиционных проектов;
- маркетинговые исследования и анализ рынков;
- проведение прединвестиционного анализа (due diligence);
- привлечение финансирования (долгового и в капитал);
- проектное финансирование;
- структурирование и сопровождение сделок;
- переоценка основных средств.

ОПЫТ РАБОТЫ

- более 50 000 объектов недвижимости;
- более 400 000 единиц оборудования;
- более 350 самолетов и вертолетов, а также речных и морских судов;
- более 600 пакетов акций акционерных компаний;
- более 100 предприятий как имущественных комплексов;
- основных фондов более 500 предприятий;
- более 100 инвестиционных проектов;
- более 30 торговых марок и брендов;
- более 100 проведенных процедур due diligence;
- более 30 мандатов в области проектного финансирования и M&A;
- работы проводились на территории более 70 Субъектов Российской Федерации и более 20 зарубежных государств.

ВЫИГРАННЫЕ КОНКУРСЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ ПО ОТБОРУ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

РФФИ (1999, 2004, 2005, 2006 – 2 конкурса, 2007), РОСИМУЩЕСТВО (2000, 2005 – оценка, 2005 – экспертиза), ФСФО России (2000 и 2001), ЦУМР МИНОБОРОНЫ РФ (2003, 2005), ФАПРОМ (2004), ОАО «ГАЗПРОМ» (2001, 2002, 2005 и 2010), РАО «ЕЭС России» (2001 и 2002), АРКО (2001 и 2003), ОАО «ЛУКОЙЛ» (2003, 2008, 2010 и 2016), Агентство по управлению имуществом РАН (2003), ОАО «АльфаБанк» (2004), ОАО «НИКойл» (2004), ОАО «РЖД» (2004, 2007, 2009, 2011 и 2013 – 2 конкурса), ЦБ РФ (2006 и 2014*), ГК «РОСНАНО» (2008), ОАО «Холдинг МРСК» (2008), ОАО «РусГидро» (2008 и 2013), ГК «РОСТЕХНОЛОГИИ» (2009), ОАО «Объединенная судостроительная корпорация» (2009, 2015), ГК «ВНЕШЭКОНОМБАНК» (2011), ОАО «СБЕРБАНК РФ» (2011), ОАО «Концерн ПВО «Алмаз–Антей» (2015, 2016), ОАО «ОРКК – Объединенная ракетно-космическая корпорация» (2015), ОАО «РОСНЕФТЬ» (2015, 2017), ГК «РОСАТОМ» (2015, 2016, 2017), Фонд Моногородов (2016, 2017), ПАО «АЭРОФЛОТ» (2018).

* Приказ ЦБ РФ от 14 апреля 2014 года №Од-663 «О перечне оценочных организаций, действующих в соответствии с законодательством Российской Федерации, рекомендуемых Банком России для подтверждения оценки активов кредитных организаций» - 1-е место из 100 отобранных.

НЕКОТОРЫЕ ДРУГИЕ КРУПНЫЕ КЛИЕНТЫ

РОСОБОРОНЭКСПОРТ, РОСТЕЛЕКОМ, Российская Электроника, МЧС России, Управление делами Президента РФ, Правительство Москвы, ГТК «Россия», ФГУП «Администрация гражданских аэропортов (аэродромов)», ФГУП «РОСМОРПОРТ», ООО «НОВАПОРТ ХОЛДИНГ», Фонд РЖС, Международный аэропорт Шереметьево, Аэроэкспресс, Объединенная авиационная корпорация, РСК «МиГ», Компания «Сухой», «Туполев», «ИЛ-РЕСУРС», КАЗ им. С.П.Горбунова, Национальный центр авиастроения (НЦА), «КНААЗ им. Ю.А. Гагарина», ЦАГИ, ЦНИИМАШ, Международный аэропорт «Внуково», Гражданские самолеты Сухого, ОАО «Ростоваэроинвест», ЗАО «АэроКомпозит», Объединенная судостроительная корпорация, Группа компаний «Ренова», ОХК «УРАЛХИМ», АК «ТРАНСНЕФТЬ», ОАО «ЗВЕЗДА», Группа «СТАН», НПО «Родина», Корпорация МИТ, АО «ММЗ «АВАНГАРД», МЕЧЕЛ, Metallургический Завод «ЭЛЕКТРОСТАЛЬ», Магнитогорский металлургический комбинат, Машиностроительный завод «МАЯК», Вятско-Полянский машиностроительный завод «МОЛОТ», ГРУППА «ПОЛИПЛАСТИК», Казанский завод синтетического каучука, ОАО «Росспиртпром», Группа Компаний ПИК, Сочи-Парк, АК «АЛРОСА», ТВЭЛ, ФГУП МКЦ «НУКЛИД», МНИИ «АГАТ», ОАО «АЛМАЗ», ОАО «АВИАПАРК», НПФ ГАЗФОНД, МТС, ОАО «Ростелеком», Телекомпания НТВ, ПАО «Вымпел-Коммуникации», Вагоно-ремонтная Компания-1, Вагоно-ремонтная Компания-2, Первая нерудная компания, Желдорипотека, ЗИЛ, «МОСКВИЧ», ГазпромПурИнвест, МОСЭНЕРГО, ИРКУТСКЭНЕРГО, Харанорская ГРЭС, ООО «ГЭС Оренбург», Северо-Западная ТЭЦ, МРСК Сибири (входит в группу ОАО «Россети») – «АЛТАЙЭНЕРГО», МРСК Центра – «ВОРОНЕЖЭНЕРГО», МРСК Северного Кавказа – Филиал «ДАГЭНЕРГО», Филиал ОАО «МРСК Сибири» – «КРАСНОЯРСКЭНЕРГО», МРСК Сибири – «ОМСКЭНЕРГО», ФИЛИАЛ ОАО «МРСК Волги» «ПЕНЗАЭНЕРГО», «ПСКОВЭНЕРГО» – филиал ОАО «МРСК Северо-Запада», ОАО «ТЮМЕНЬЭНЕРГО», Филиал ОАО «МРСК Центра» – «ЯРЭНЕРГО», Объединенная энергетическая компания, ТГК-1, ТГК-10, ТГК-11, ТГК-13, ТГК-14, ОГК-3, ОГК-2, ОГК-5 (в 2013 г. переименована в «ЭНЭЛ Россия»), Кубаньгазпром, Газпромтрансгаз Москва (прежнее название - Мострансгаз), Аптека 36,6, ГК РОСГОССТРАХ, Группа «СОГАЗ», ЖАСО (страховая группа), ЛОТТЭ Групп, МЕТРО Кэш энд Керри, ROCKWOOL, САН ИнБев» – российское ответвление пивоваренной корпорации AB InBev», EFES Beer Group, Компания Милкиленд Н.В, Морской торговый порт Усть-Луга, Скоростные магистрали – дочерняя компания ОАО «РЖД», ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (ВНЭШЭКОНОМБАНК)», Группа ВТБ, АБ «РОССИЯ», Газпромбанк, Газэнергопромбанк, ТрансКредитБанк, ФК УРАЛСИБ, Банк Москвы, КБ ДельтаКредит, АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК», АКБ «Держава», УРСА Банк, INTERNATIONAL - Bank of Cyprus Country Cyprus, Банк Жилищного Финансирования, АКБ «РБР», АйСиАйСиАй Банк Евразия (ООО)- дочерний банк ICICI Bank Ltd., Банк «Петрокоммерц», Райффайзенбанк, МИНБ (Московский индустриальный банк), ММБР, Экспобанк, КБ «Юниаструм Банк», ХКФ Банк» - дочерний банк Чешской Home Credit Group (входит в состав международной PPF Group), Банк ЗЕНИТ, ИК «ОТКРЫТИЕ», РТ-развитие бизнеса (Ростех).

РЕЙТИНГИ

- победитель открытых конкурсов Российской Гильдии Риэлторов 1998 и 2002 гг. в номинации «Лучшая оценочная фирма РФ»;
- с 1999 года по 2017 гг. – 1-е место в «Рейтинге победителей конкурсов федерального уровня по отбору оценочных организаций» Рейтингового агентства журнала «Эксперт»;
- с 2002 по 2010, и с 2014 по 2017 гг. – 1-е место в рейтинге Российской Коллегии оценщиков;
- с 2005 по 2017 гг. – максимальный рейтинг делового потенциала Рейтингового агентства журнала «Эксперт»;
- с 2009 по 2014 гг. – 1-е место в «Рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний» журнала «Экономические стратегии»;
- с 2009 по 2015 гг. – наивысший индекс в Рейтинге оценочных компаний ЮНИПРАВЭКС.

КАДРЫ

- 25 сотрудников сдали Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, получили 32 аттестата по видам оценки, и являются членами саморегулируемых организаций оценщиков;
- 40 сотрудников сдали Единый квалификационный экзамен;
- в составе компании 1 доктор наук, 5 кандидатов наук и 14 обладателей международных сертификатов ASA, EECO, CCIM, CFA, CPM, MRICS, REV(TEGoVA);
- 6 сотрудников являются авторами и преподавателями курсов оценочных дисциплин в высших учебных заведениях Москвы.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- гражданская ответственность застрахована на 1 001 млн рублей;
- профессиональная ответственность Исполнителя застрахована на 330,6 млн рублей.

СЕРТИФИКАТЫ И ПРЕМИИ

- сертификаты ISO 9001:2000, ISO 9001:2008 и ISO 9001:2015 системы менеджмента качества в области услуг по оценке;
- национальная премия «Лучшая оценочная компания Российской Федерации» (2009 год);
- международная премия «International Star Award for Quality» в категории Золото (2010 год – Женева);
- международная премия «International Quality Summit» в категории Платина (2011 год – Нью-Йорк);
- международная премия «UNI AWARD» в области оценки по итогам десятилетия (2013 год - Москва);
- Победитель международного конкурса профессионального признания на рынке недвижимости в категории «Лучший оценщик» (2016 год – Москва).

МЕЖДУНАРОДНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- выполнены проекты по оценке активов и компаний, расположенных более чем в 20 странах ближнего и дальнего зарубежья;
- в рамках международной кооперации выполнены несколько десятков работ.

МИССИЯ

Стать эталоном качества оценочных услуг.

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 кредитором 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 оцениваемый земельный участок, нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения.
- 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.

Иные существенные допущения:

- 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.
- 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:

- 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) - работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. 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 (водоснабжение и канализация), тепловой сети, вертикальная планировка и благоустройство территории определялась дополнительно в рамках затратного подхода.
- В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего договора аренды, предоставленного Заказчиком.
- В соответствии с условиями договоров аренды арендопригодные площади рассчитываются по стандартам BOMA. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади, рассчитанной по стандартам BOMA.
- 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 соответствуют рыночному уровню. 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 помещений, сданных в аренду по долгосрочным договорам. 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". Доходы от сдачи в аренду площадей, на которые не заключены долгосрочные договора аренды, прогнозируются по рыночным ставкам аренды.

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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе.

Состав объекта оценки:

- Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222.
- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1.
- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2.
- Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен на странице 13 настоящего Отчета.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ

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

- Задание на оценку;
- Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 50:13:0050418:11878 от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103400111;
- Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 50:13:0050418:11881 от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103399894;
- Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 50:13:0050418:11882 от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103406184;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым № 50:13:0050418:10800 от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105039389;

- Соглашение от 14 мая 2025 года о порядке освобождения Помещений в связи с расторжением Долгосрочного договора аренды от 27 февраля 2023 года;
- Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 14 мая 2025 года (на часть помещений площадью 23 952 кв.м. по стандарту BOMA);
- Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-020724-6 от 02.07.2024г.;
- Дополнительное соглашение №1 от 27.12.2024г. к договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-020724-6 от 02.07.2024г.;
- Договор теплоснабжения от 21 марта 2023 года;
- Договор энергоснабжения №50110002014382 от 01.03.2025г.;
- Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка и участии в содержании и эксплуатации индустриального парка, полученное 27.03.2023 года;
- Локальные сметы №№1-7 и Объектная смета на работы, произведенные на земельном участке с кадастровым номером 50:13:0050418:10800;
- 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

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складской комплекс, входящий в состав складского комплекса класса А "PNK парк Пушкино 2". Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 108 118,8 кв. м.

Таблица 9. Характеристики Объекта оценки (здания и сооружения)

№ 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	Кадастровая стоимость, руб.
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное промышленное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163310055. Адрес: здание №3 Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	Универсальное промышленное здание №3	Здание	50:13:0050418:11881	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	107 144,6	склад	эксплуатируется	хорошее	2 174 931 827, 26
2	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163297639. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1	КПП 3.1	Здание	50:13:0050418:11878	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1	949,2	объект вспомогательного использования	эксплуатируется	хорошее	18 693 847,30
3	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163312095. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2	КПП 3.2	Здание	50:13:0050418:11882	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2	25,0	объект вспомогательного использования	эксплуатируется	хорошее	635 300,60

Источник: данные Заказчика

Таблица 10. Имущественные права Объекта оценки (здания и сооружения)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права, ограничения (обременения)	Правообладатель	Реквизиты правоподтверждающих документов
1	Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163310055. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	50:13:0050418:11881	Общая долевая собственность 50:13:0050418:11881-50/144/2023-7 / доверительное управление с 17.05.2021 по 31.03.2031 / аренда с 27.02.2023 по 27.02.2033	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103399894
2	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163297639. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1	50:13:0050418:11878	Общая долевая собственность 50:13:0050418:11878-50/144/2023-6 / доверительное управление с 17.05.2021 по 31.03.2031 / аренда с 27.02.2023 по 27.02.2033	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103400111
3	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163312095. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2	50:13:0050418:11882	Общая долевая собственность 50:13:0050418:11882-50/144/2023-6 / доверительное управление с 17.05.2021 по 31.03.2031 / аренда с 27.02.2023 по 27.02.2033	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103406184

Источник: данные Заказчика

Таблица 11. Описание физических свойств оцениваемых зданий и сооружения

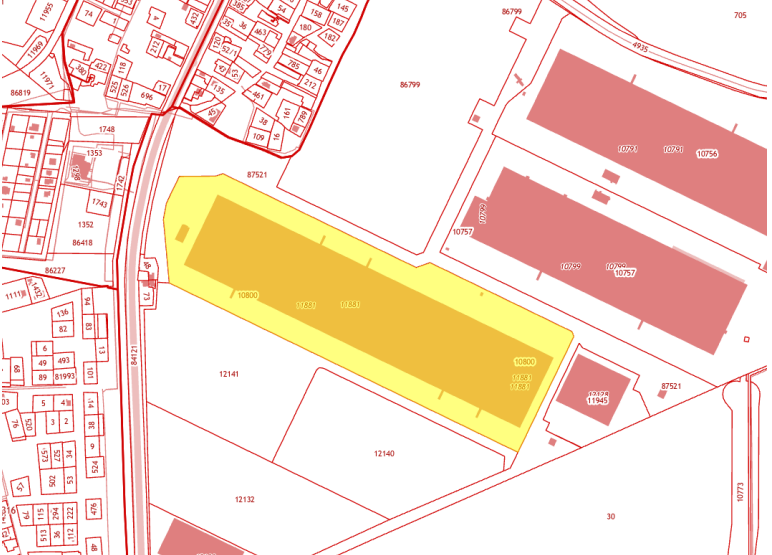
Наименование	Характеристика		
Объект недвижимости	Универсальное индустриальное здание №3	КППЗ.1	КПП 3.2
Кадастровый номер	50:13:0050418:11881	50:13:0050418:11878	50:13:0050418:11882
Общая площадь здания по обмерам БТИ, кв.м	107 144,6	949,2	25,0
Год постройки	2022	2022	2022
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет	нет
Класс конструктивных систем	КС-6	КС-6	КС-6
Этажность	1-3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
Конструктивные характеристики оцениваемого объекта			
Наружные и внутренние капитальные стены	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Фундамент	н/д	н/д	н/д
Пол	н/д	н/д	н/д
Объемно-планировочные решения объекта оценки			
Планировка этажа	Свободная	Свободная	Свободная
Высота потолка, м	12,0	н/д	н/д
Наличие коммуникаций	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение, приточно-вытяжная вентиляция, дымоудаление, спринклерная система пожаротушения	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение.	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение.

Источник: данные Заказчика

Таблица 12. Характеристики земельного участка с кадастровым № 50:08:0050343:426

Характеристика	Земельный участок
Тип объекта	земельный участок
Кадастровый номер з/у	50:13:0050418:10800
Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	общая долевая собственность / Доверительное управление с 17.05.2021 по 31.03.2031
Правообладатель	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"
Правоподтверждающие документы	выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. № КУВИ-001/2024-163314157
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	склад
Местоположение з/у	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222
Общая площадь, кв. м	180 012,00
Здание и сооружения на участке	50:13:0050418:11882, 50:13:0050418:11878, 50:13:0050418:11881
Форма/рельеф	правильная/относительно ровный
Кадастровая стоимость, руб.	441 778 249,92
то же, руб./кв. м	2 454,16
Текущее использование	в соответствии с ВРИ

План участка

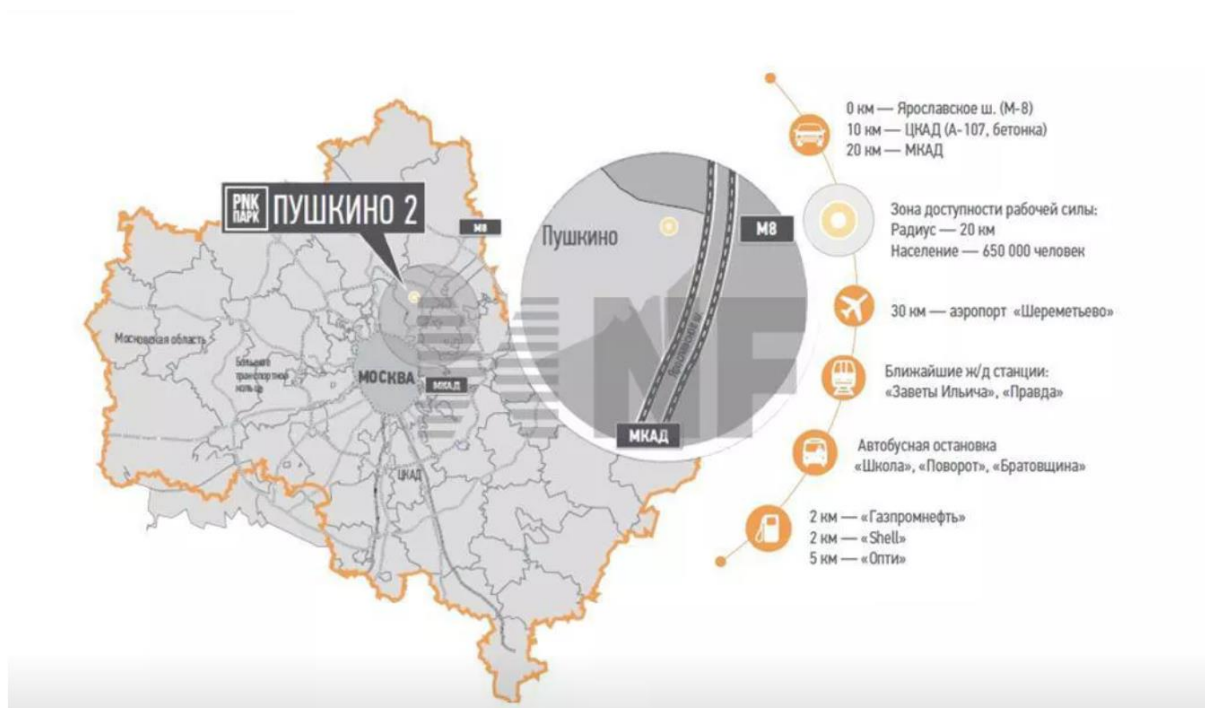


Источник: данные Заказчика

На земельных участках 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 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222, предоставленный Заказчиком для целей настоящей оценки, приведен на странице 13 настоящего Отчета в разделе Информация, содержащаяся в задании на оценку.

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складской комплекс, входящий в состав складского комплекса класса А "PNK парк Пушкино 2".

Рисунок 1. Территория складского комплекса "PNK парк Пушкино 2" на карте Московской области



Источник: <https://kf.expert/skladi/pnk-park-pushkino-2-wl9114798>

Рисунок 2. Схема расположения объектов складского комплекса "РНК парк Пушкино 2"



Источник: <https://kf.expert/skladi/pnk-park-pushkino-2-wl9114798>

Оцениваемое здание - Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881 - на схеме отмечено номером 3.

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующими договорами аренды на часть помещений и данными Реестра арендаторов (rent roll).

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 действующими договорами аренды на часть помещений и данными Реестра арендаторов (rent roll)

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (БТИ)	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)
Всего, в том числе:	107 742,80	109 002,30
Складские помещения (сухой склад)	57 186,80	57 744,40
Складские помещения (холодильный склад)	39 613,66	40 087,50
Технические помещения	167,14	174,40
Офисные помещения	9 801,00	9 983,70
КПП 1	949,20	984,00
КПП 2	25,00	28,30

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

Кроме того, территория складского комплекса оборудована автостоянкой.

Таблица 14. Характеристики (вместимость) автостоянки

Тип машиномест:	Количество машиномест
Паркинг грузовой	60
Паркинг легковой	200
Итого	260

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

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:

- нежилые здания - доверительное управление по 31.03.2031, долгосрочная аренда;
- земельный участок – доверительное управление, срок действия по 31.03.2031.

В соответствии с принятыми допущениями (см. раздел "Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения" на стр. 30) Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета обременения в виде доверительного управления.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки:

- Долгосрочный договор аренды всех помещений комплекса от 27 февраля 2023 года был расторгнут 07 марта 2025 года на основании, направленного Собственником Уведомления об одностороннем отказе от Договора от 20 февраля 2025 года № ИСХ-200225-22;
- На часть помещений общей площадью 23 952,00 кв.м. по стандарту BOMA заключен Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 14 мая 2025 года сроком действия на 7 лет;
- Оставшаяся часть помещений общей площадью 85 050,30 кв.м. должна быть освобождена арендатором не позже 30.09.2025г. на основании Соглашения от 14 мая 2025 года о порядке освобождения Помещений в связи с расторжением Долгосрочного договора аренды от 27 февраля 2023 года. Новый договор аренды данных помещений на дату оценки не заключен, в том числе отсутствует предварительный или планируемый к заключению договор с новым арендатором, то есть фактически на дату оценки данные помещения являются вакантными.

Заказчиком были предоставлены копии договора аренды с дополнительным соглашением, 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. 94 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 15. Анализ срока действия договора, условий пролонгации и возможности расторжения договора аренды

Характеристика	Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 14 мая 2025 года на часть помещений общей площадью 23 952 кв.м. по стандарту BOMA
Срок аренды и условия пролонгации	Срок аренды по Договору аренды составляет 7 (семь) лет с даты подписания Акта приема-передачи Помещений. По истечении Срока аренды Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды в отношении Объекта аренды на новый срок (в том числе, в силу положений части 1 статьи 621 Гражданского кодекса РФ). Третьи лица, заключившие договор субаренды Объекта аренды или части Объекта аренды с Арендатором, не имеют преимущественного права на заключение договора аренды или договора субаренды Объекта аренды или части Объекта аренды на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского

Характеристика	Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 14 мая 2025 года на часть помещений общей площадью 23 952 кв.м. по стандарту ВОМА
Условия расторжения аренды	кодекса РФ. (Статья 10 Договора) Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления и подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях: 10.2.1. по соглашению Сторон; 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса РФ Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае: 10.3.1. если Арендатор не подписал Акт приема-передачи в течение 2 (двух) или более Рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 2.1 Договора; 10.3.2. использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению, указанному в пункте 6.3.1 Договора; 10.3.3. существенного ухудшения состояния Объекта аренды; 10.3.4. осуществления Арендатором в Объекте аренды Неотделимых улучшений, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной документации и/или в нарушение согласованной Проектной документации, с нарушением Арендатором условий Договора и/или Правил проведения Работ Арендатора в ходе производства Неотделимых улучшений и/или при отсутствии необходимых согласований Уполномоченных органов, если необходимость их получения предусмотрена действующим законодательством РФ; 10.3.5. нарушения Арендатором сроков предоставления/возобновления/увеличения Банковской гарантии (если Банковская гарантия предоставляется в соответствии с Основными условиями аренды), осуществления платежей, предусмотренных Договором, или их части (любого из следующих, но, не ограничиваясь этим: Арендной платы, Обеспечительного платежа, платежей в счет восполнения суммы Обеспечительного платежа и/или в связи с увеличением суммы Обеспечительного платежа), на срок более чем 15 (пятнадцать) Рабочих дней по каждому случаю нарушения. 10.3.6. неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором условий любого из пунктов: 6.5.1, 6.5.4, 6.6, 6.9.1, 6.9.2, 6.12.1, 6.12.2 или 6.12.3 Договора; 10.3.7. возбуждения в отношении Арендатора производства по делу о банкротстве или признания Арендатора банкротом или начала процедуры ликвидации или реорганизации Арендатора в соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации или ликвидации Арендатора; 10.3.8. если Арендатор допустил существенное или повторное неисполнение любого из своих обязательств, предусмотренных Договором и/или Правилами Складского комплекса и/или Правилами проведения Работ Арендатора, а также любого применимого требования правил противопожарной безопасности и/или норм охраны труда; 10.3.9. недостоверности любого из заверений Арендатора, указанных в статье 13 Договора; 10.3.10. если существующий или бывший субарендатор всего или части Объекта аренды становится Арендатором всего или части Объекта аренды в соответствии с положениями применимого законодательства РФ (в том числе, в соответствии с пунктом 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации); В случае одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения Договора по любому из оснований, предусмотренных пунктом 10.3 Договора: 10.4.1. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя заключения Договора на новый срок; 10.4.2. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения расходов Арендатора, связанных с расторжением Договора; 10.4.3. Арендодатель вправе требовать уплаты сумм, предусмотренных пунктом 11 Приложения 11 к Договору. В случае одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения Договора Арендатор не вправе требовать от Арендодателя уплаты каких-либо компенсаций, неустоек (пеней, штрафов), иных платежей и возмещения расходов, в том числе расходов на выполнение отдельных и Неотделимых улучшений Объекта аренды, иных работ, и ущерба, в том числе упущенной выгоды, в связи с расторжением Договора. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора только в случаях, прямо предусмотренных Договором или императивными нормами законодательства РФ.

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

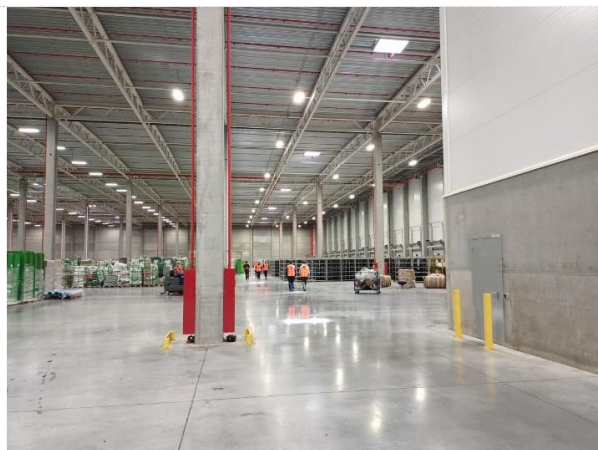
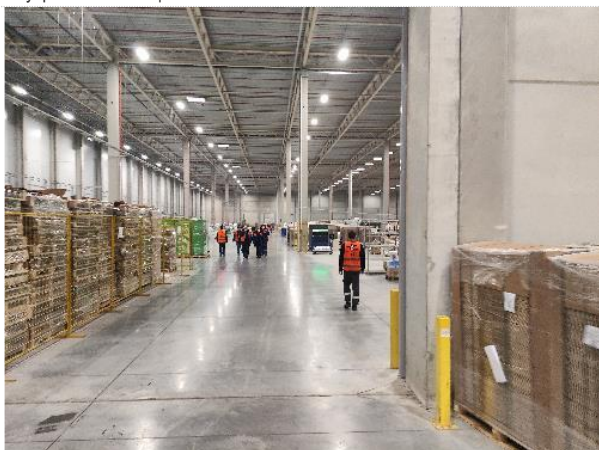
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Внешний вид здания и прилегающая территория





Внутренние помещения







Источник: данные фотофиксации

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки находится по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 16. Описание района расположения³

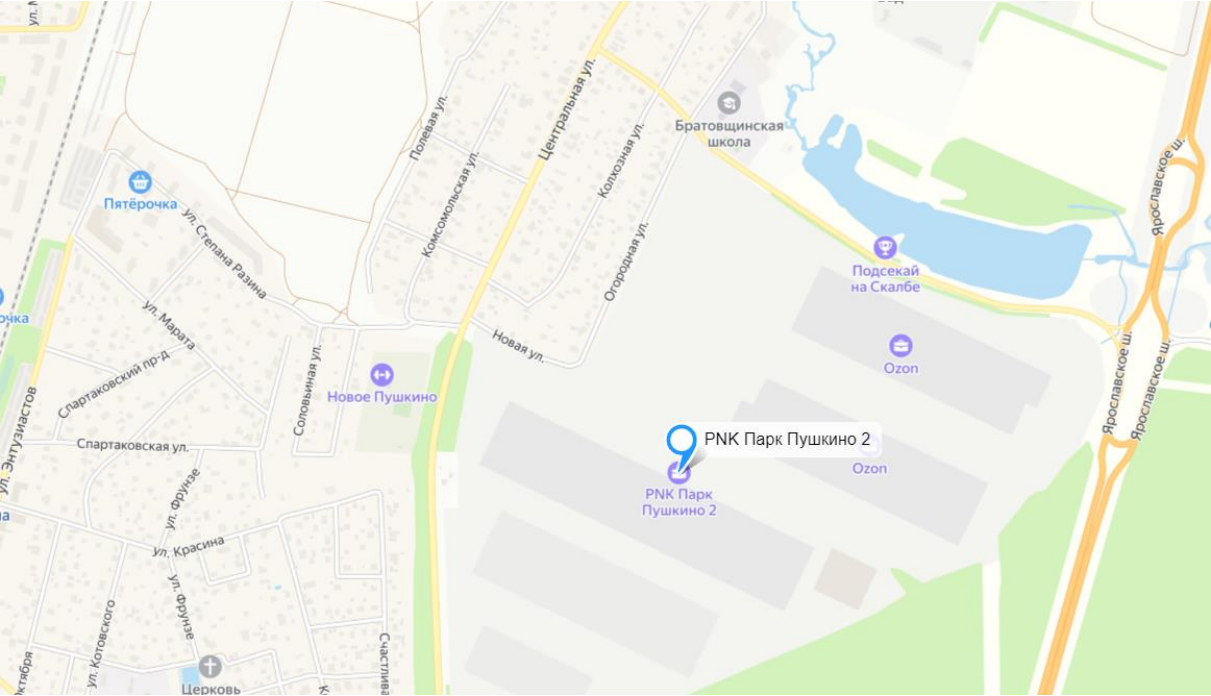
Наименование	Описание
Общие сведения о месторасположении Объекта оценки	Пушкинский городской округ или городской округ Пушкинский — муниципальное образование, расположенное на северо-востоке Московской области России. В рамках административно-территориального устройства ему соответствует город областного подчинения Пушкино с административной территорией. Административный центр — город Пушкино, всего в Пушкинском городском округе 90 населённых пунктов. Городской округ Пушкинский граничит с городскими округами Московской области: на северо-западе — Дмитровским, на севере — Сергиево-Посадским, на юго-востоке — Королёвом, на юго-западе — Мытищи (и эксклавом Москвы, посёлком Акулово, ВАО), на востоке — Щёлково, а также с Владимирской областью. Площадь городского округа после присоединения Ивантеевки и Красноармейска составляет 742,49 кв.км. По состоянию на 2024 год численность населения округа составляет 300 898 человек.
Экономика	Промышленный комплекс городского округа Пушкинский в основном состоит из обрабатывающих предприятий — 94,4%. Их значительная доля приходится на производство пищевых продуктов — 27%, 20,5% — резиновых и пластмассовых изделий, 17,7% — электрооборудования, электронного и оптического оборудования, 4,8% — бумаги и бумажной продукции, 4,5% — химической продукции. Среди крупных предприятий округа можно отметить: ООО «РостАгрокомплекс», АО «ЛВЗ Топаз», ООО «Хухтамаки С.Н.Г.», ООО «Октион», ООО «Трубный завод», ООО «Нова Ролл-Стрейч», ООО «Импресс Арт», ООО «Художественно-производственное предприятие „Софрино“ Русской Православной Церкви», ООО «Глицерин Солюшен», ООО «Софринский Металлообрабатывающий завод», ООО «Гиперглобус», ЗАО «КСТ», АО «Зеленоградское», ООО «Позит», ООО «Предприятие ВГТ», ЗАО «ВИНГС-М», ООО "МК"Сторосс", ООО «Каравай СВ», ООО «Пушкинский мясной двор», группа компаний ООО «Нова Ролл», ОАО «Пушкинский текстиль» и другие. Основные транспортные связи городского поселения Пушкино с Москвой и населёнными пунктами Пушкинского муниципального района осуществляются по Московско-Ярославской железнодорожной дороге, федеральной автомагистрали М8 «Москва — Архангельск» («Холмогоры») и территориальным автодорогам Пушкино — Ивантеевка — Щёлково, Пушкино — Красноармейск и Ярославскому шоссе. Через район проходит «Малое московское кольцо» А107. Расстояние от г. Пушкино до Москвы: 14 км от МКАД по железной дороге, 17 км от МКАД по Ярославскому шоссе

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://pushkino-24.ru/>, <https://pushkino.mosreg.ru/>

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

The map shows the Moscow region with various cities and towns labeled. A blue pin is placed on the map, indicating the location of PNK Park Pushkino 2. The map includes major roads and highways, as well as smaller roads and local streets. The city of Pushkino is prominently featured, along with other nearby cities like Zelenograd, Mytishchi, and Balashikha. The map also shows the Moskva River and other water bodies.

Рисунок 4. Расположение объекта оценки в районе расположения



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

Таблица 17. Характеристики месторасположения здания

Характеристики месторасположения здания	
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расположение в городе	Окраины города
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	1-ая линия
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 18. Основные показатели социально-экономического развития 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.

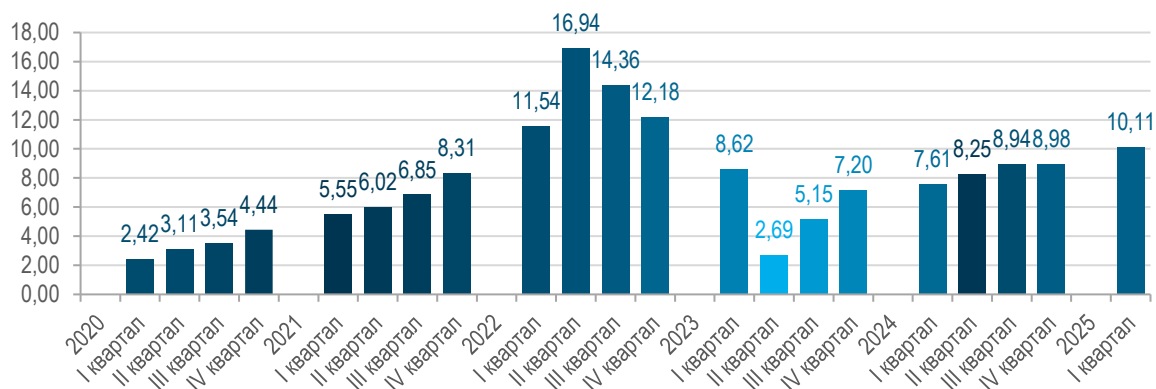
В общей численности Европейским союзом против России было введено 16 санкционных пакетов. За время действия санкций были запрещены поставки товаров и технологий для нефтепереработки, заморожены активы ЦБ РФ, введены ограничения на торговлю с Россией товарами из железа и стали. ЕС принял решение отключить 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%.

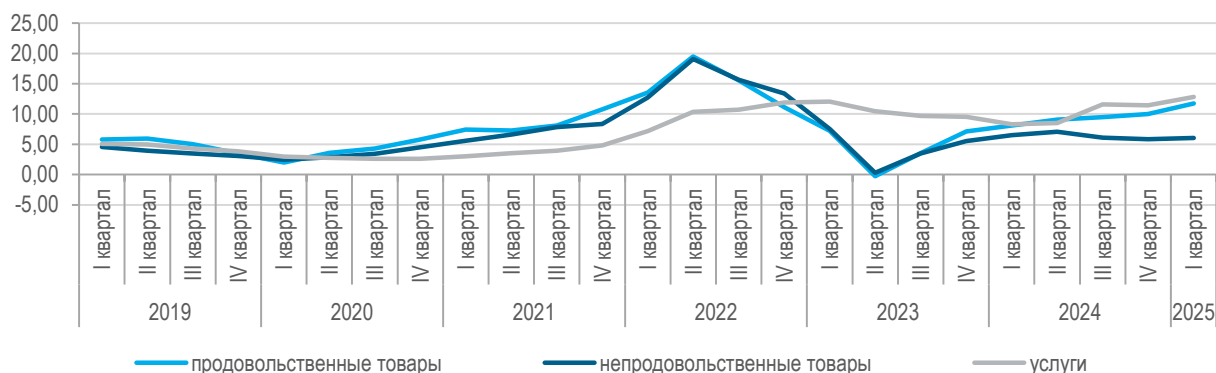
Рисунок 5. ИПЦ на все товары и услуги по России (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



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.

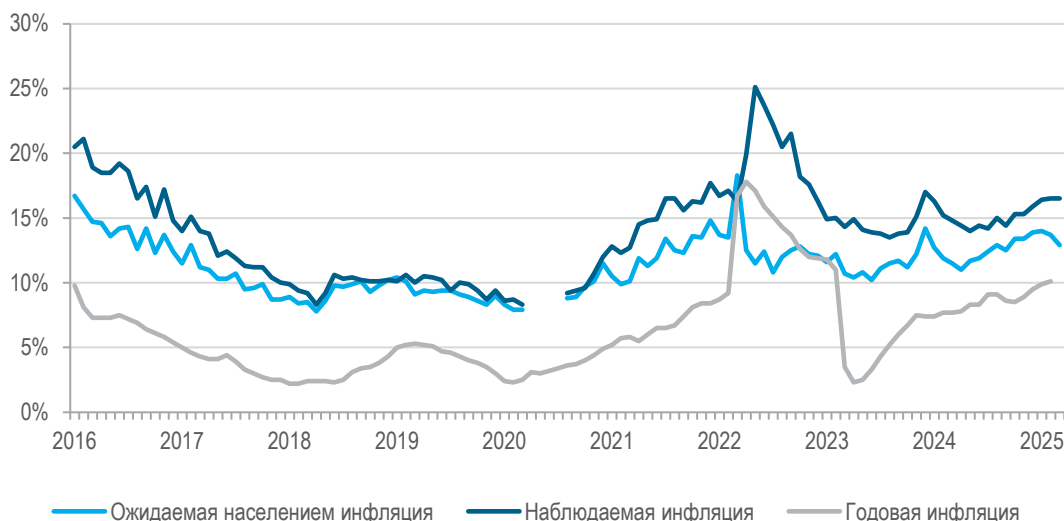
Рисунок 6. ИПЦ на товары и услуги (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



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

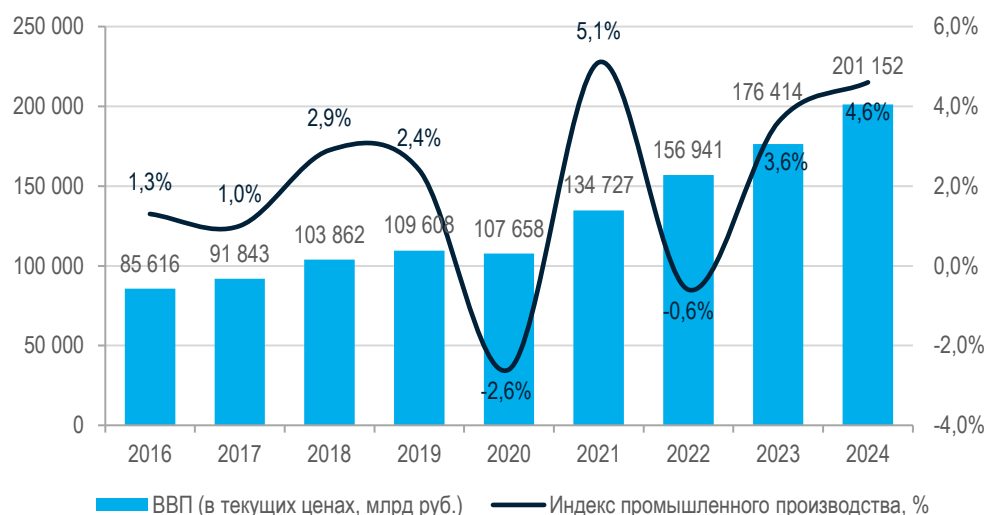
В марте 2025 г. медианная оценка инфляционных ожиданий населения на годовом горизонте уменьшилась до 12,9%. Наблюдаемая населением годовая инфляция (представление потребителя о том, как изменились цены за определённый период) возросла до 16,5%.

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

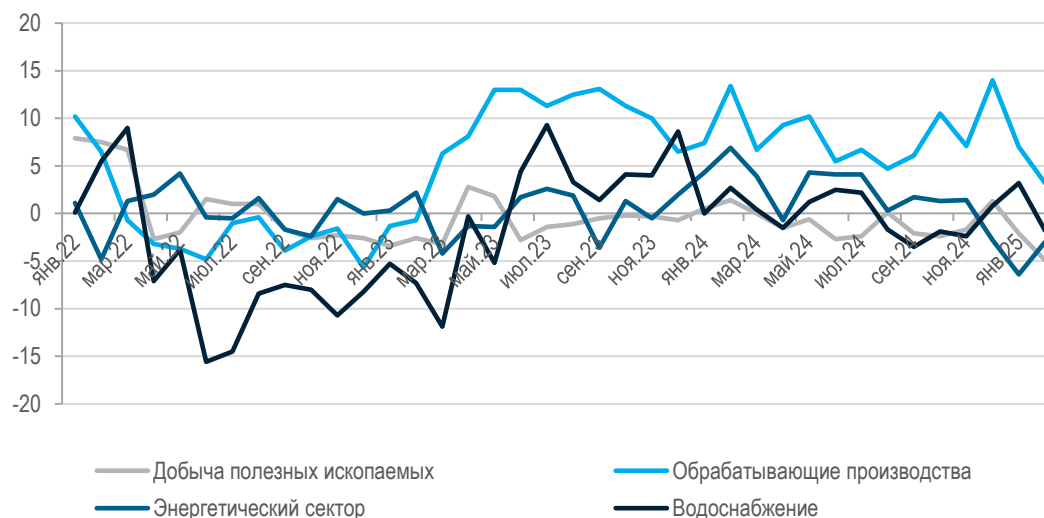
Индекс промышленного производства составил: в 2024 г. по сравнению с 2023 г. — 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2024 г. — 108,2%. Индекс промышленного производства составил: — в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. — 101,2%

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

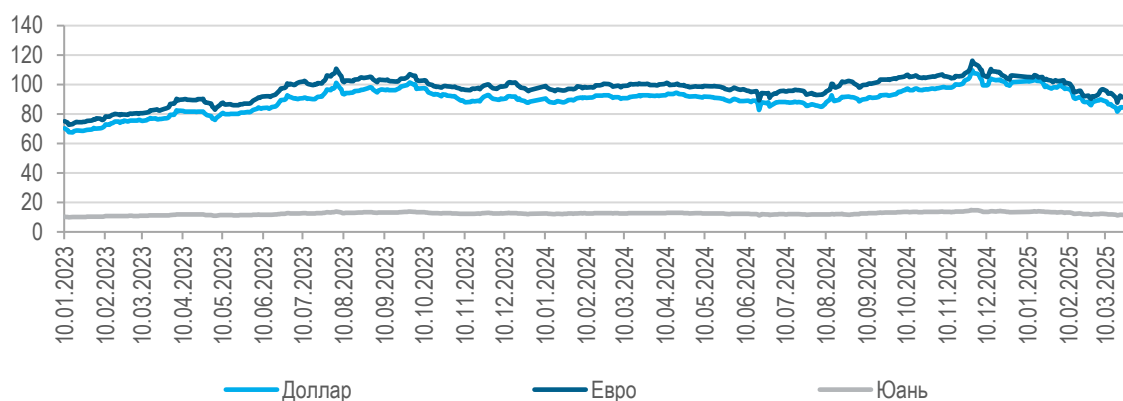
В 4 кв. 2024 г. доллар значительно вырос в цене, а иена продемонстрировала высокую волатильность. Для рубля главным событием стала приостановка торгов в евро и долларах на МосБирже.

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.

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

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.

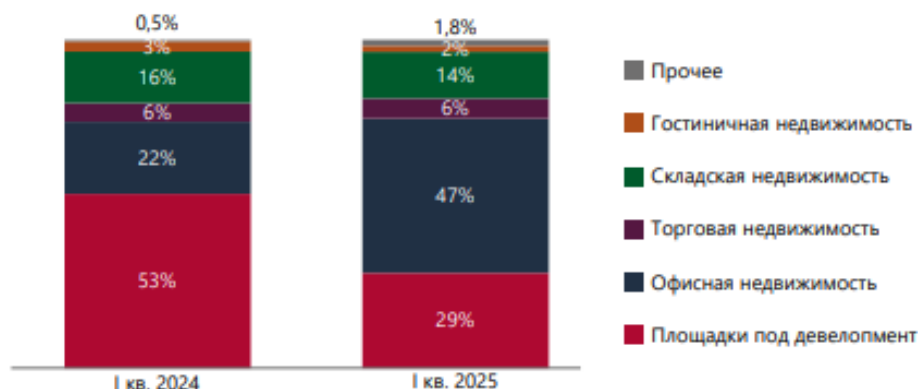
На состояние инвестиционного рынка также оказывают влияние глобальные изменения в экономике — рост денежной массы и репатриация капитала. Сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки поддерживает тенденцию по покупке активов за счет собственных средств.

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

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

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 I квартале 2025 года было заключено 4 сделки с объектами торговой недвижимости на общую сумму 6 млрд руб., что на 27% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Начало года традиционно характеризуется низкими показателями инвестиций: в начале года завершаются в основном сделки, перенесенные с конца предыдущего года. Сохраняется тенденция покупок с небольшим чеком до 1,5–2 млрд руб., и в редких случаях — до 3 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение небольшим районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро. Подобные объекты обеспечивают не только получение прибыли, но и сохранение накопленного капитала.

Объем инвестиций в гостиничную недвижимость по итогам I квартала 2025 года составил 4 млрд руб., что вдвое меньше результата за аналогичный период прошлого года. Доля вложений в сегмент составила 3%. За первые три месяца 2025 года было продано 3 объекта, а покупателями выступили сетевые гостиничные операторы и девелоперы, занимающиеся коммерческой и жилой недвижимостью.

Что касается крупнейших российских операторов, то они расширяют портфели преимущественно за счет существующих объектов, которые берут под управление, а в меньшей доле – девелопмента новых объектов в связи с ростом стоимости строительства. Так, например, в начале года компания Azimut Hotels анонсировала запуск обновленных гостиниц: Azimut Park Hotel Repino и Azimut Hotel Saransk. Тем не менее, на рынке продолжают анонсировать планы по развитию инфраструктуры на фоне стремительного роста внутреннего туризма. К примеру в Анапе на площади курорта «Лучи» построят 9 отелей на 7 тыс. номеров от операторов Azimut Hotels, Cosmos HG, Alean Collection и Domina Group, а также торговый центр и аквапарк.

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 2020 года наибольший объем коллективных инвестиций был зафиксирован в 2023 году – объем сделок тогда составлял 134,5 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://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>, <https://kf.expert/publish/rynok-investitsij-1-kvartal-2025>

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., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года.
- В структуре инвестиций доминирующий объем сделок сформировали объекты офисной недвижимости.
- Общий объем инвестиций в складскую и индустриальную недвижимость достиг показателя 25 млрд руб. Тренд на приобретение объектов light-industrial, заданный в 2024 г., сохраняется. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

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 19. 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

Показатель	Подход к прогнозированию
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 20. 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	январ.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	
Iropema 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

Показатель	Дата	2025	2026	2027
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		
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 Еврозоны (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 21. 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 производителей, %	6,06%	3,59%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: анализ Исполнителя

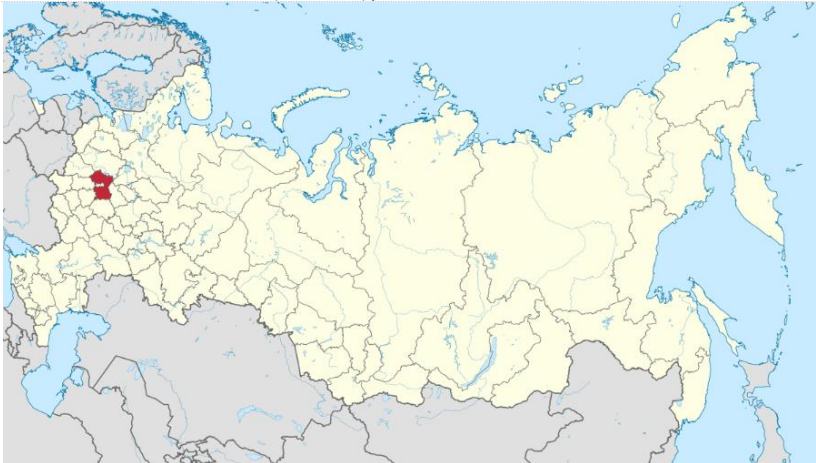
РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе.

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 22. Описание региона расположения

Наименование	Описание региона
Название региона	Московская область Московская область — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.
Расположение региона	
Численность населения, чел.	8 651 260 (2024)

Наименование**Описание региона**

Ведущие отрасли экономики региона

Основным преимуществом Московской области является её срединное положение, близость к главному экономическому и политическому центру России — Москве, а также высокая инфраструктурная обустроенность территории. В Московской области расположено много научно-производственных комплексов и опытно-экспериментальных производств. Здесь самая высокая в России концентрация «наукоградов» (Дубна, Пущино, Черноголовка и др.). Из полезных ископаемых можно выделить лишь залежи фосфоритов, керамических глин и нерудных строительных материалов. На базе старинных народных промыслов развиты производство художественной керамики (Гжель), роспись деревянных шкатулок (Федоскино) и металлических подносов (Жостово). Сельское хозяйство полностью не обеспечивает потребности населения региона. Область перенасыщена предприятиями ВПК.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка — производство станков, машин и оборудования для черной металлургии, энергетики, строительства, транспорта, сельского хозяйства, легкой промышленности (Мытищи, Люберцы, Подольск, Коломна, Дмитров, Егорьевск); развиты оптико-механическое производство (Красногорск, Сергиев Посад, Лыткарино), радиоэлектронная промышленность, приборостроение; переделная черная металлургия (Электросталь, Ступино), химическая промышленность: производство минеральных удобрений, средств защиты растений, пластмасс, химических волокон, лаков, красок (Воскресенск, Щелково, Клин, Серпухов, Орехово-Зуево); старейшая отрасль промышленности — текстильная, производство хлопчатобумажных, шерстяных, шелковых тканей, трикотажа (Балашиха, Раменское, Орехово-Зуево, Ногинск, Наро-Фоминск); обувная, швейная, пищевая промышленность, производство стройматериалов, стекла, фарфоро-фаянсовая промышленность. В области ведется добыча торфа; действуют Каширская, Шатурская ГРЭС. Московская область является монополистом в России по производству 10 видов промышленной продукции, в том числе: магистральных тепловозов, вагонов метрополитена, высококачистого индия и др.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>, <https://mosobl.tpprf.ru/ru/region/#:~:text=>

Экономика региона

Несмотря на сложную макроэкономическую ситуацию, Подмоскovie сохраняет устойчивость и продолжает привлекать инвестиции, развивая индустриальные и социальные проекты.

Бюджет Московской области за 2024 год достиг впечатляющей отметки в 1 трлн 334 млрд рублей, что почти в 3,5 раза превышает показатели 2013 года. Благодаря этому регион остаётся лидером по реализации инфраструктурных и социальных программ.

Четверть доходов Московской области формирует малый и средний бизнес. Регион активно развивает меры поддержки, помогая предпринимателям адаптироваться к текущим вызовам. В планах на 2025 год — запуск пяти новых индустриальных парков, которые станут точками роста для бизнеса.

Индекс промышленного производства в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. составил 104,9%, в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. — 104,7%.

Оборот розничной торговли в феврале 2025 г. составил 346,0 млрд рублей или 100,0% (в сопоставимых ценах) к февралю 2024 г. В январе-феврале 2025 г. — 702,0 млрд рублей или 103,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. индекс потребительских цен составил 110,1%, в том числе на продовольственные товары — 111,4%, непродовольственные товары — 105,4%, услуги — 112,9%

Источник: <https://uzpp.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/itogi-i-perspektivy-andrei-vorobyov-o-razviti-ekonomiki-podmoskovya>, <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241>

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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе.

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

В I квартале 2025 г. столица продемонстрировала хорошую динамику ввода новых складских площадей — 306 тыс. кв. м. Три крупнейших объекта составили более 65% от общего объема: корпус в ИП «НК Парк Вешки 2» (76 тыс. кв. м), РЦ «Магнит» в ИП «Южный» (68 тыс. кв. м) и корпус в СК «Армада Парк Боброво» (56 тыс. кв. м).

Согласно заявленным планам девелоперов по вводу на 2025 г., прогнозируется рекордный объем спекулятивного строительства в Московском регионе — 1,9 млн кв. м. Однако структура ввода существенно изменилась: традиционный формат Big Box, ранее доминировавший на рынке, теперь составляет 71% от общего объема.

Доля вакантных площадей перешагнула отметку в 1,0% и зафиксировалась на уровне 1,1%, показав рост за три месяца на 0,6 п.п. Наиболее острый дефицит вакантных площадей фиксируется на юго-западном — 0,4% и северо-западном направлении — 0,6%. По итогам года ожидается увеличение уровня вакантности в регионе до 1,9%, что вызвано крупным объемом ввода спекулятивного предложения, ощутимую долю которого составляют проекты Light Industrial различного качества.

Также на рынке отмечается весомый объем площадей, предлагаемых в субаренду, — 108 тыс. кв. м. В последний раз схожий показатель наблюдался в 2022 г. и в начале 2023 г. (в период рыночной неопределенности).

Крупные игроки оптимизируют арендованные пространства, предлагая в субаренду различные опции.

СПРОС

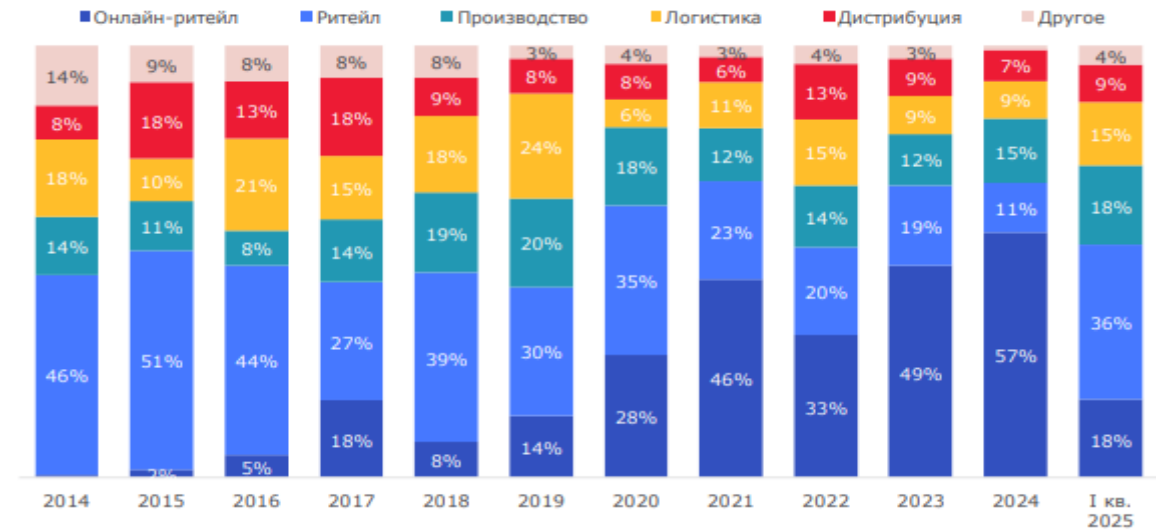
Российский рынок складской недвижимости продемонстрировал устойчивый спрос в начале 2025 г. Объем заключенных сделок аренды и продажи за I квартал 2025 г. достиг 771 тыс. кв. м, что на 11% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте качественных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

Московский регион сохранил лидерство по объему спроса, обеспечив 67% от общего показателя (515 тыс. кв. м).

Если рассмотреть детальнее структуру заключенных сделок, то преобладающий объем приходится на сделки спекулятивной аренды — 75%.

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



Источник: Nikoliers

Уровень вакантных площадей по-прежнему низкий, но показывает наметившийся тренд на незначительное увеличение и на текущий момент не превышает 2%:

Таблица 23. Уровень вакантности складских площадей в Московском регионе

№ п/п	Источник	Уровень вакантных площадей, %	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	2,5%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf
2	NF Group	1,3%	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/849/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD.%20%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2.%202025.pdf
3	Nicoliers	1,1%	https://nicoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf
	Среднее значение	1,6%	

Источник: источники указаны в таблице построчно

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По итогам I квартала 2025 г. базовая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые складские помещения Московского региона составила рекордные 12 800 руб./кв. м/год, показав рост за квартал на 1,9%. Темп роста ставок замедляется.

Рисунок 14. Динамика средневзвешенной ставки аренды и доли вакантных площадей



Источник: Nikoliers

Уровень запрашиваемой базовой арендной ставки варьируется в зависимости от удаленности от МКАД. В пределах 10 км средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса А может достигать 21 тыс. руб./кв. м/год (triple net). Одновременно с этим качественные складские опции, находящиеся на расстоянии более 60 км от МКАД, уже предлагаются по ставке конца прошлого года.

Уровень операционных расходов по данным ряда аналитических агентств представлен в таблице ниже.

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

№ п/п	Источник	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета НДС	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета НДС (среднее значение)	Регион	Ссылка на источник информации
1	NF Group	1 500 - 2 500		2 000 Московский регион	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2024
2	IBC Real Estate	-		2 200 Московский регион	https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-2024-2025/
3	RICCI	1 700 - 2 500		2 100 Московский регион	https://cre.ru/analytics/97629
4	СМАО	1 800 - 2 600		2 200 Московский регион	https://smao.ru
	Итого	1 500 - 2 600		2 125 Московский регион	

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.

Все сделки, заключенные в период с января по март, носили инвестиционный характер. Складской сегмент привлекает инвесторов стабильным 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 общий объем инвестиций или 19 млрд руб. (+17% г/г). Было заключено 5 сделок со складской недвижимостью, общей площадью 285 тыс. кв. м (+66% г/г). Свои портфели пополнили компании «Современные фонды недвижимости», «Альфа-Капитал», «Сбережения 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 улучшения 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	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8 издание, 01.01.2025	10,51%	15,13%	12,82%	страница 68, таблица 15(б)
2	Дайджест корректировок по оценке СМАО	12,50%	14,50%	13,50%	https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf
3	Nicoliers	11,00%	12,50%	11,75%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/06h1rbxnscore4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
4	СтатРиелт	11,00%	15,00%	13,00%	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
5	RICCI			13,50%	https://cre.ru/analytics/97629
6	NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-2024
	Среднее значение	11,20%	14,03%	12,76%	

Источники информации указаны в таблице

Рост арендных ставок на фоне незначительного увеличения вакансии.

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.

Масштаб «скрытой вакансии» становится все более ощутимым.

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

Источники обзора: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/>, <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

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 95 000 - 101 000 рублей за кв.м с учетом НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 11 757 - 13 658 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.

Таблица 26. Предложения по продаже площадей в складских комплексах в зоне от 10 км от МКАД до ММК

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание объектов					
Ссылка на источник информации	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/297877727/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285787213/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/315133251/	https://domclick.ru/card/sale_warehouse_2067022318	https://domclick.ru/card/sale_warehouse_2066386741
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	3 643 272 000	1 573 000 000	1 673 520 000	1 220 000 000	1 600 016 190
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	108 000	121 000	95 000	100 000	97 455
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	90 000	100 833	79 167	83 333	81 213
Описание местоположения					
Местоположение объекта	Московская область, Пушкино, Луговая ул., 3А	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, 1Ас3	Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ш. Зеленое, 2	Московская область, Подольск городской округ, с. Сырково, 85	Московская область, Домодедово, Белые Столбы м-н, 1-й километр, 8
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
Расстояние до МКАД, ближайшее шоссе	19 км, Ярославское	23 км, Киевское	11 км, Каширское	13 км, Варшавское	33 км, Каширское
Расположение относительно ММК, МБК	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД
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	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали
Физические характеристики					
Класс объект недвижимости	A	A	A	A	A
Состояние здания	предложение BTS	построен, хорошее	построен, хорошее	построен, хорошее	построен, хорошее
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Общая площадь, кв. м	33 734,0	13 000,0	17 616,0	12 200,0	16 418,0
Наличие ж/д ветки	нет	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	типичная для сегмента
Площадь холодильных складских помещений, кв. м	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Источник информации: анализ Исполнителя

Таблица 27. Предложения по аренде качественных складских помещений районе расположения объекта оценки

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
Описание объекта				
Ссылка на источник информации	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/318810291/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/304764842/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/312867927/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/318858521/
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики				
Арендная плата	27 694 333	17 269 200	18 900 000	106 250 000
Арендная ставка (АС)	14 300	12 792	16 200	15 000
Наличие НДС в арендной ставке	вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Наличие ОР в арендной ставке, в том числе: -	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	2 119	2 119	2 119	2 119
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	11 757	12 808	13 658	12 458
Анализ местоположения				
Адрес местоположения объекта	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 218	Московская область, Пушкино, ул. Пушкинское поле, вл10с1	Московская область, Пушкино, Клязьма микрорайон, Костомаровская ул., 5/1	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 228
Расположение относительно "красной линии"	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Удаленность от МКАД	23 км (10 км. от МКАД - ММК)	18 км (10 км. от МКАД - ММК)	14 км (10 км. от МКАД - ММК)	22 км (10 км. от МКАД - ММК)
Ближайшее крупное шоссе	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Физические характеристики объекта				
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество и состояние внутренней отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендпригодная площадь	23 240,0	16 200,0	14 000,0	85 000,0
Класс объекта недвижимости	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

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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025
Общая площадь	Индивидуально для каждого объекта	"Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А.
Класс качества объекта (A/B)	5% - 15%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025
Состояние здания	31% - 37% для объекта в хорошем состоянии относительно объекта в сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"	"Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А.
Наличие отопления (отсутствие/наличие)	15% - 33% для отапливаемого объекта относительно неотапливаемого объекта	"Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А.
Наличие холодильных камер (отсутствие/наличие)	8% - 27% для холодильного склада относительно сухого склада	"Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А.

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

Складская недвижимость

В I квартале 2025 г. столица продемонстрировала хорошую динамику ввода новых складских площадей — 306 тыс. кв. м.

Уровень вакантных площадей по-прежнему низкий, но показывает наметившийся тренд на незначительное увеличение. Уровень вакантности складских площадей в Московском регионе в среднем составляет 1,63%.

В отраслевом разрезе наблюдаются существенные изменения: традиционный ритейл укрепил свои позиции как основной арендатор складских площадей, обеспечив 36% от общего объема сделок.

По итогам I квартала 2025 г. базовая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые складские помещения Московского региона составила рекордные 12 800 руб./кв. м/год, показав рост за квартал на 1,9%.

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 Московской области 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 95 000 - 101 000 рублей за кв.м с учетом НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 11 757 - 13 658 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:

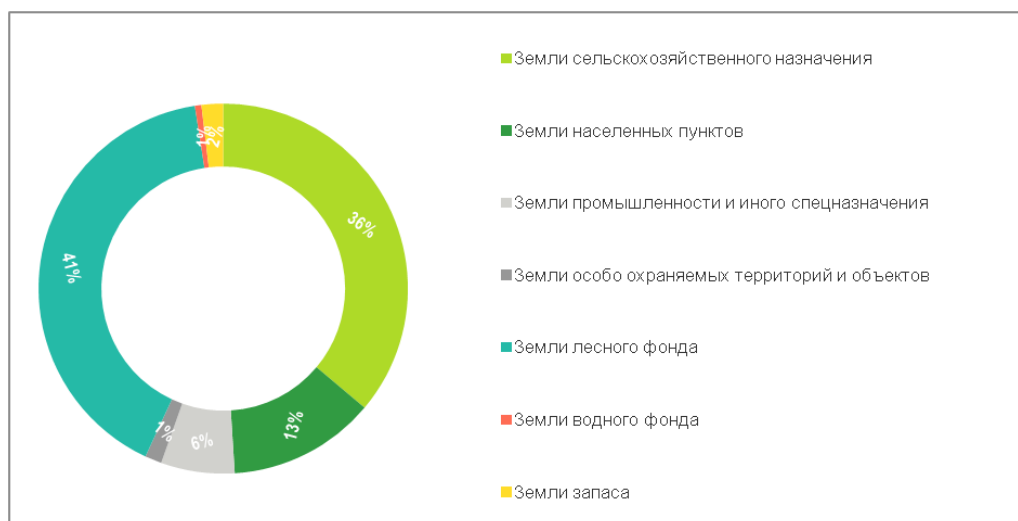
- рынок перепродажи земельных участков (бывшие сельскохозяйственные угодья и необорудованные для строительства участки), находящихся в частной собственности;
- рынок купли-продажи участков, готовых под застройку (ранее выведенные из категории сельскохозяйственных земель в категорию под индивидуально-жилищное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

Земельный фонд Московской области составляет 4432,9 тыс. га. Основная доля земельных ресурсов приходится на земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения, 40,6% и 36,1% соответственно.

Рисунок 15. Структура земельного фонда Московской области



Источник: данные Росреестра

Земли промышленности и иного назначения составляют 287,9 тыс.га.

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден. Цена участка зависит от его категории и подготовленности.

Самые востребованные земли промназначения — те, что находятся рядом с Москвой, на дальше 20 км. Они расположены у главных транспортных магистралей, связывающих эти земли с Москвой и другими городами, и по площади составляют от половины до двух гектаров. Таких земель в Московской области немного.

Гораздо больше земель промышленного назначения, которые по разным причинам мало пригодны для размещения на них промышленных и других комплексов. Эти земли можно разделить на две группы:

- Участки, на которых расположены старые заводы и склады. Их нужно сносить, чтобы построить новые сооружения, а это дорого и долго.
- Участки, находящиеся в «чистом поле» — вдали от транспортных коммуникаций. К таким землям трудно подвозить технику и обеспечение, а новым рабочим предприятий будет сложно добираться до места работы.

Главная тенденция на данный момент — рост и активизация проектов на земле. Особенно это касается объектов, ориентированных на малый и средний бизнес. Формат востребованных промышленных земель должен иметь необходимую и достаточную инфраструктуру: электричество, дороги, КПП, наличие газа или возможность его быстрого подключения. Дополнительным плюсом будет наличие уже готовых зданий площадью до 2 тыс. м² (наиболее востребованные параметры) или возможность быстро их построить.

Сохранится тренд роста спроса на земельные участки высокой степени готовности под размещение зданий площадью от 700 до 1,5-2 тыс. м² — то есть земли с дорогами и хотя бы минимальными коммуникациями (подведенное электричество, близость газа или возможность его подключения при необходимости), что позволяет начать строительство сразу после покупки участка.

Московская область — один из самых привлекательных регионов России с высоким потенциалом развития коммерческой недвижимости. В 2024 году рынок коммерческой земли Московской области продолжил демонстрировать стабильный рост, привлекая внимание инвесторов и предпринимателей.

Ключевыми факторами, влияющими на рост коммерческой недвижимости в Московской области, являются ее географическое расположение, развитая инфраструктура и транспортная доступность. Область расположена в непосредственной близости от Москвы, что делает ее привлекательным местом для размещения офисных и торговых помещений. Благодаря развитию автомобильных и железнодорожных магистралей, а также аэропортов, многие предприятия выбирают Московскую область в качестве локации для расширения своего бизнеса.

Тенденции на рынке коммерческой земли Московской области в 2024 году свидетельствуют о росте спроса на объекты недвижимости в ближайшем пригороде Москвы. Особое внимание инвесторов привлекают новые жилые комплексы, торговые центры и бизнес-парки, предлагающие современные условия для работы и проживания. Также наблюдается стремительное развитие сферы гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, что активизирует спрос на земельные участки под эти виды коммерческой деятельности.

Промышленные зоны в Московской области представляют собой особые территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий. Здесь можно найти землю для строительства производственных площадок, складов, производственных баз и других объектов промышленности. Преимущество промышленных зон заключается в наличии инфраструктуры и развитых транспортных коммуникаций, что облегчает проведение бизнеса и доставку готовой продукции.

Москва. В первой половине 2024 года на аукционах по продаже и аренде земли было реализовано 69 участков общей площадью более 11 гектаров. На них физические и юридические лица планируют построить 180 тыс. кв. м жилья и коммерческих объектов. По словам заместителя мэра столицы Владимира Ефимова, по сравнению с первым полугодием прошлого года, было передано в полтора раза больше земли под коммерческую застройку.

В ходе торгов на один лот в среднем претендовали 13 участников. Из 11 гектаров 6,7 приходится на индивидуальное жилое строительство.

Источнику обзора: <https://www.eg-online.ru/news/469897/>, <https://himki-land.ru/news/kakie-uchastki-promnaznacheniya-vostrebovany/>, <https://abnews.ru/center/news/msk/2024/8/6/pravitelstvo-moskvy-prodalo-na-aukcionah-69-zemelnyh-uchastkov>

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 Московской области в г.о. Пушкинский и ближайших населенных пунктах (восточное направление, включая юго-восток и северо-восток).

Цены на сопоставимые земельные участки варьируются в пределах, округленно:

- 350 000 - 500 000 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
Описание объектов			
Ссылка на Интернет-сайт	https://www.cian.ru/sale/commercial/318820427/	https://www.cian.ru/sale/suburban/298796278/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318771334/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0050178:45	50:14:0030201:71	50:15:0071201:1968 один из участков идустриального парка
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	144 999 999р.	509 950 000р.	171 055 000р.
Цена предложения, руб./сот.	484 027,10	349 891,93	500 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность
Анализ местоположения			
Местоположение объекта	Московская область	Московская область	Московская область
Адрес	Московская область, Раменский муниципальный округ, Малышево деревня, ул. Дальняя, 100А	Московская область, Щелковский район, сельское поселение Гребневское, д. Богослово	Московская область, Балашиха городской округ, Дятловка деревня, Милованов Балашиха территория
Направление	Юго-Восток, Новорязанское шоссе	Северо-Восток, Фряновское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Зона расположения по удаленности от МКАД	от 10 км от МКАД до ММК	от 10 км от МКАД до ММК	от 10 км от МКАД до ММК
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет
Качественные характеристики			
Категория земель	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое назначение	размещение индустриальных (производственных, складских) объектов	размещение индустриальных (производственных, складских) объектов	размещение индустриальных (производственных, складских) объектов
Разрешенное использование	объекты дорожного сервиса (4.9.1)	производственный	производственная деятельность
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Обременения (строения под снос)	нет	нет	нет
Общая площадь, сот.	299,57	1 457,45	342,11
Сети, коммуникации, благоустройство	по границе	по границе	по границе

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 13 до 25% в стоимости объекта.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-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 6-15% в стоимости объекта для каждого типа подведенных коммуникаций.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-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)

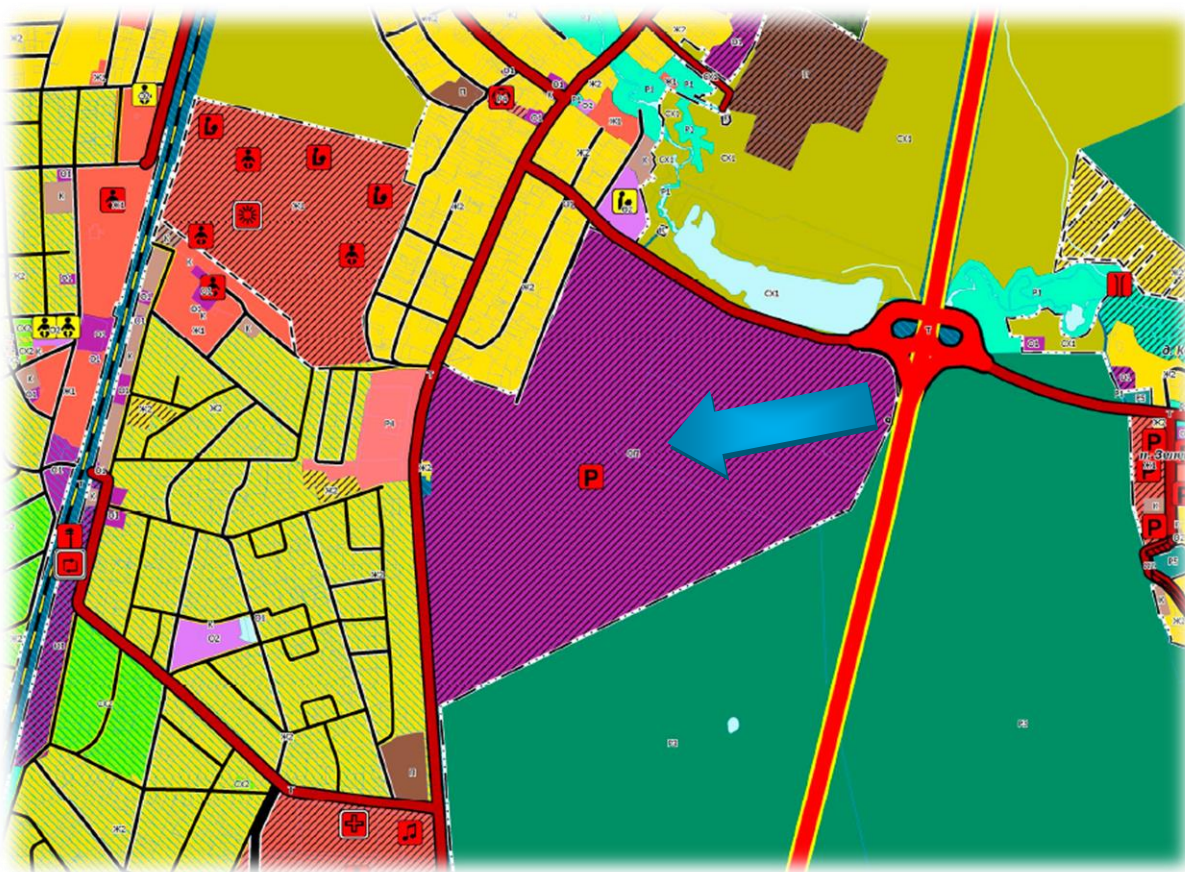
Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а 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 городского округа Пушкинский Московской области, территория оцениваемых участков отнесена к территории производственной зоны.

Рисунок 16. Генеральный план городского округа Пушкинский



<https://pushkino.mosreg.ru/activities/general-plan-pushkinsky-district>

Местоположение объекта на плане указано синей стрелкой.

Функциональные зоны*

Ж1	Ж1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами
Ж2	Ж2	Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
Ж3	Ж3	Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
ОЖ	ОЖ	Общественно-жилая зона
МФ	МФ	Многофункциональная зона
ОМ	ОМ	Многофункциональная общественно-деловая зона
О2	О2	Зона специализированной общественной застройки
ОП	ОП	Общественно-производственная зона
П	П	Производственная зона
ИП	ИП	Иная производственная зона
К	К	Коммунально складская зона
Т	Т	Зона транспортной инфраструктуры
СХ1	СХ1	Зона сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья, сельскохозяйственное производство)
СХ2	СХ2	Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества
Л1	Л1	Зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса и другие)
Л2	Л2	Зона лесов
Р4	Р4	Зона объектов физической культуры и массового спорта
Р5	Р5	Зона объектов отдыха и туризма
Р3	Р3	Иная рекреационная зона (зона рекультивации полигона ТБО)
	Р6	Общественно рекреационная зона
ИО	ИО	Зона осуществления историко-культурной деятельности
ЗК	ЗК	Зона кладбищ
ОЗН	ОЗН	Зона озелененных территорий специального назначения
СНВ	СНВ	Иная зона специального назначения
В	В	Зона акваторий

*Параметры функциональных зон и режимы их использования применяются с учетом Решения Исполкома Московского городского и областного Советов народных депутатов от 17.04.1980 №500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» до принятия решения об установлении зон санитарной охраны источников водоснабжения на территории Московской области, картами влияния ЗСО. Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения отображены в материалах по обоснованию генерального плана на Карте границ зон санитарной охраны источников водоснабжения города Москвы в соответствии с Решением Исполнительных Комитетов Московского городского и областного Советов народных депутатов от 17 апреля 1980 г. № 500-1143 (ограниченного доступа) в информационных целях и не являются предметом утверждения генерального плана.

Источник: <https://pushkino.mosreg.ru/activities/general-plan-pushkinsky-district>

С точки зрения юридической правомочности данные участки - участки входящие в общественно-производственную зону - возможно использовать для размещения складских объектов.

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

Земельные участки расположены в общественно-деловой зоне городского округа Пушкинский Московской области. С точки зрения финансовой целесообразности данный участок возможно использовать для размещения складских объектов.

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

Земельные участки расположены в общественно-производственной зоне городского округа Пушкинский Московской 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 оцениваемых земельных участков 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 высокочкаской складской недвижимости.
3	Экономическая целесообразность	Рассмотрение того, какое физическое 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 Московской области развит, имеется значительное количество складских комплексов. 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 и Сравнительного подходов к оценке, которые наиболее реально отражают ценовую ситуацию с учетом текущего соотношения спроса и предложения и перспективы дальнейшего развития складского сегмента, и дают 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 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. Кроме того, в рамках Затратного подхода определена стоимость зданий КПП ввиду того, что данные объекты являются объектами специального назначения, для подобного рода объектов отсутствуют рыночные данные о сделках или предложении, что делает невозможной реализацию Доходного и Сравнительного подхода к оценке.

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

- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1
- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2
- Выполненные на земельном участке с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м работы (улучшения) – земляные работы и благоустройство, 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).

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 земельный участок с произведенными на оцениваемом участке работами (улучшениями): земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. 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	На дату оценки рассматриваемый Объект не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование Объекта соответствует наиболее эффективному использованию. В данном случае ожидается стабильный и постоянный поток доходов от объекта на период, сопоставимый с типичным периодом прогнозирования при применении Доходного подхода, таким образом Оценщик выбрал метод прямой капитализации для определения стоимости Объекта оценки в рамках Доходного подхода.

Источник: анализ Оценщика

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

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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у Оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным.

Этапы оценки данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

- Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R}, \text{ где}$$

- V – стоимость;
- ЧОД – чистый доход (потенциальный валовый доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов);
- R – коэффициент капитализации.

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ДОПУЩЕНИЯ

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.
- Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительным 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 соответствуют рыночному уровню. 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 помещений, сданных в аренду по долгосрочным договорам. 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". Доходы от сдачи в аренду площадей, на которые не заключены долгосрочные договора аренды, прогнозируются по рыночным ставкам аренды.
- 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 (КПП, здание насосной, газопровод и другие внешние и внутренние инженерные коммуникации и оборудование, обеспечивающие функционирование Объекта оценки).

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 машиномест на парковке, расположенной на земельном участке, входящем в состав Объекта оценки. Кроме того, в аренду сдается часть земельного участка для размещения рекламной конструкции.

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,

Том 1 из 2

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 – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;
- C – ставка за 1 кв. м за период.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки часть арендопригодных площадей сдана в аренду. Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующими договорами аренды на часть помещений и данными Реестра арендаторов (rent roll). В рамках ДДА, предоставленного заказчиком, в качестве арендуемой площади Объекта указываются показатели по стандарту BOMA, в целях проведения дальнейшего расчета исполнитель также использовал в качестве значений арендопригодной площади Объекта показатель по стандарту BOMA.

Таблица 32. Структура арендопригодных площадей оцениваемого объекта

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)
Складские помещения (сухой склад)	57 744,40
Складские помещения (холодильный склад)	40 087,50
Технические помещения	174,40
Офисные помещения	9 983,70
КПП1	984,00
КПП2	28,30
Кроме того:	
паркинг на земельном участке:	м/м
Паркинг грузовой (60 мест)	60
Паркинг легковой (200 мест)	200
ВСЕГО:	109 002,30
по арендаторам:	
Арендатор 1	
Складские помещения (сухой склад)	8 146,00
Складские помещения (холодильный склад)	12 071,00
Технические помещения	158,00
Офисные помещения	3 577,00
Паркинг грузовой (60 мест), м/м	10,00
Паркинг легковой (200 мест), м/м	20,00
На дату оценки фактически вакантные площади)	
Складские помещения (сухой склад)	49 598,40
Складские помещения (холодильный склад)	28 016,50
Технические помещения	16,40
Офисные помещения	6 406,70
КПП1, КПП2	1 012,30
Паркинг грузовой (60 мест), м/м	50,00
Паркинг легковой (200 мест), м/м	180,00

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого объекта составляет 109 002,30 кв. м.

АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ СТАВОК АРЕНДЫ

Заказчиком была предоставлена копия договора аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию договора аренды, с целью неразглашения

Том 1 из 2
коммерческой тайны. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

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

Наименование	Площадь согласно ДДА, кв. м (ВОМА)	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
Складские помещения (сухой склад)	8 146,00	10 200,00	3 000,00			
Складские помещения (холодильный склад)	12 071,00	14 000,00	3 500,00			
Технические помещения	158,00	16 200,00	3 000,00	ИПЦ, но не ниже 7%	ежегодно	15.05.2026
Офисные помещения	3 577,00	16 200,00	3 000,00			
Паркинг грузовой (60 мест), м/м	10,00	120 000,00	120 000,00			
Паркинг легковой (200 мест), м/м	20,00	60 000,00	60 000,00			

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

- для складских площадей - 10 200,00 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;
- для помещений холодильного склада - 14 000,00 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;
- для офисных площадей - 16 200,00 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;
- для м/м на парковке - 60 000,00 руб./м/ м/год без учета НДС для 200 м/м под легковые автомобили и 120 000,00 руб./м/ м/год без учета НДС для 60 м/м под грузовые автомобили.

Базовые ставки аренды для высококлассной складской недвижимости класса "А" в Московском регионе по итогам 2 кв. 2024 г. по данным различных источников составляли 9 800-11 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов:

Таблица 34. Ставки аренды на склады класса А

№ п/п	Источник	Ставки аренды без учета НДС и ОР, руб./кв. м/год	Локация	Ссылка на источник информации
1	IBC Estate Real	10 800	Московский регион	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/6d8/vpp2dppmxdmvfd8r21lbbu1v2lozvvi/IBC_Q2-2024_WI_Russia_2pdf.com_edit_metadata.pdf
2	NF Group	11 000	Московский регион	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-i-polugodie-2024
3	Commonwealth Partnership	9 800	Московский регион	https://www.cmw.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
4	Nicoliers	10 320	Московский регион	https://nikoliers.ru/upload/iblock/48a/cb9py05uzn4lrh5o2c87qo8zxdure.pdf
5	RICCI	11 500	Московский регион	https://ricci.ru/wp-content/uploads/2024/07/ricci_warehouse_market_report_2q2024-1.pdf
	Диапазон	9 800-11 500	Московский регион	

Источник: указан в таблице подробно

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительным 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 соответствуют рыночному уровню. 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 помещений, сданных в аренду по долгосрочным договорам. 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". Доходы от сдачи в аренду площадей, на которые не заключены долгосрочные договора аренды, прогнозируются по рыночным ставкам аренды.

Далее в разделе "Определение рыночных арендных ставок" на стр. 96 произведено определение рыночных ставок аренды для вакантных помещений по состоянию на дату оценки.

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

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

Величина возмещаемых операционных расходов в соответствии с условиями договоров аренды составляет 3 000 руб./кв. м без НДС для складских и офисных помещений.

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

Таблица 35. Анализ величины операционных расходов

№ п/п	Источники	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	1 500-2 500	2 000	Московский регион	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2024
2	IBC Real Estate	-	2 200	Московский регион	https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-2024-2025/
3	RICCI	1 700 - 2 500	2 100	Московский регион	https://cre.ru/analytics/97629
4	СМАО	1 800 - 2 600	2 200	Московский регион	https://smao.ru
	Итого	1 500 - 2 600	2 125	Московский регион	

Источник: анализ Исполнителя

По итогам проведенного анализа установлено, что фактический уровень возмещаемых операционных расходов несколько выше границы типичного рыночного диапазона. Для целей настоящего расчета Исполнителем использован уровень возмещаемых операционных расходов в соответствии с фактическими данными заключенного долгосрочного договора аренды для площадей, занимаемых на дату оценки в размере 3 000 руб./кв.м в год без учета НДС и в соответствии с рыночными данными для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде в размере 2 125 руб./кв.м в год без учета НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК

Для определения диапазона рыночных арендных ставок был произведен расчет за 1 кв. м для типичных условий аренды с учетом НДС и без эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных платежей (КП), в складских комплексах Московской области, Городской округ Пушкинский, город Пушкино. Далее определяются арендные ставки за 1 кв. м исследуемых объектов недвижимого имущества путем внесения поправок с тем, чтобы учесть различия каждого исследуемого объекта недвижимости и объекта.

Метод количественных корректировок

В рамках данного метода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \times C^{0A}_j,$$

- где C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта по сравнительному подходу, руб./кв.м;

- N — количество объектов-аналогов;
- j — порядковый номер объекта-аналога;
- q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
- COA_j — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированная стоимость объекта-аналога COA_j вычисляется путем применения корректировок к цене j -го объекта-аналога. При этом корректировки первой группы вносятся в последовательном порядке, и порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Корректировки второй группы вносятся независимо и рассчитываются от скорректированной цены предложения аналогов по итогам корректировок первой группы (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009). Размер корректировок определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}},$$

- где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
- N — количество объектов-аналогов;
- J — порядковый номер объекта-аналога;
- A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к цене данного объекта корректировок второй группы.

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики оцениваемых нежилых помещений (складские помещения и офисные помещения на территории складских комплексов), а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщики использовали следующие критерии выбора аналогов:

Для складских помещений

- Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование — склады;
- передаваемые имущественные права — право пользования на условиях аренды;
- расположение — Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино;
- транспортная доступность и инфраструктура местоположения;
- наличие парковки;
- тип объекта — встроенное помещение;
- общая площадь объекта - крупные блоки складских площадей,
- класс объекта недвижимости - оцениваемый объект относится к классу "А";
- структура предлагаемых в аренду площадей по назначению.
- физическое состояние здания и помещений - хорошее, с отделкой стандартного уровня для объектов сходного класса.

Проведенный оценщиком анализ не выявил достаточного для проведения достоверных расчетов количества объектов в сегменте офисных площадей на территории складского комплекса, расчет диапазона рыночных арендных ставок для офисной части производился на основе расчета диапазона рыночных арендных ставок для складской части.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Для нежилых помещений:

- интернет-порталы с предложениями по продаже и аренде недвижимости: <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru> и другие.

На основании вышеизложенного, Исполнителем были выбраны объекты-аналоги, наиболее соответствующие объекту оценки. И проанализировав представленную информацию по объектам аналогам, можно сделать вывод, о том, что выбранные предложения по аренде объектов недвижимости удовлетворяют таким качествам, как полнота и достоверность исходной рыночной информации.

Расчет величины арендной платы

Для корректного определения диапазона арендной ставки объекта была определена стоимость аренды за 1 кв. м в год складских помещений, а так же за 1 кв.м. офисных помещений, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

При наличии отличий в соответствующих параметрах сравнения вносились корректировки, рассчитанные с помощью справочников и сборников:

- "Справочник Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода";
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание.

А также на основании опубликованных на момент оценки отраслевых аналитических обзоров.

На основании вышеизложенного, Исполнителем были выбраны объекты-аналоги, наиболее соответствующие оцениваемому объекту. Весь процесс определения рыночных арендных ставок руб./кв.м. в год приведен ниже в таблицах.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица 36. Характеристика исследуемого объекта и объектов-аналогов для складских и офисных помещений

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
Описание объекта						
Ссылка на источник информации	-		https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/318810291/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/304764842/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/312867927/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/318858521/
Контакт						
Тип объекта	-	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
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики						
Арендная плата	руб./мес.	-	27 694 333	17 269 200	18 900 000	106 250 000
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	-	14 300	12 792	16 200	15 000
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	не 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.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год без НДС		2 119	2 119	2 119	2 119
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	-	11 757	12 808	13 658	12 458
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 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
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
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	26.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения						
Адрес местоположения объекта	-	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 218	Московская область, Пушкино, ул. Пушкинское поле, вл10с1	Московская область, Пушкино, Клязьма микрорайон, Костомаровская ул., 5/1	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 228
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Удаленность от МКАД	-	20 км (10 км. от МКАД - ММК)	23 км (10 км. от МКАД - ММК)	18 км (10 км. от МКАД - ММК)	14 км (10 км. от МКАД - ММК)	22 км (10 км. от МКАД - ММК)
Ближайшее крупное шоссе		Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта						
Физическое состояние здания	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь	кв. м	более 20000 кв.м	23 240,0	16 200,0	14 000,0	85 000,0
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:						
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс объекта недвижимости	-	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
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник: анализ Оценщика

Таблица 37. Определение рыночной арендной платы для складских помещений и офисных помещений

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
Корректировки по 1-ой группе элементов сравнения						
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
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 аренды
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
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
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
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
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	26.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	%	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Суммарная корректировка по 1-ой группе элементов сравнения	%	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Итоговая корректировка по 1-й группе элементов сравнения	руб./кв. м/год	-	-1 178	-1 283	-1 368	-1 248
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора) с учетом торго (при наличии)	руб./кв. м/год	-	10 579	11 525	12 289	11 209
Корректировки по 2-ой группе элементов сравнения						
Адрес местоположения объекта	-	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 218	Московская область, Пушкино, ул. Пушкинское поле, вл10с1	Московская область, Пушкино, Клязьма микрорайон, Костомаровская ул., 5/1	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 228
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Удаленность от МКАД	-	20 км (10 км. от МКАД - ММК)	23 км (10 км. от МКАД - ММК)	18 км (10 км. от МКАД - ММК)	14 км (10 км. от МКАД - ММК)	22 км (10 км. от МКАД - ММК)
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Физическое состояние здания	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Арендопригодная площадь	-	более 20000 кв.м	23 240,0	16 200,0	14 000,0	85 000,0
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	-2%	-2%	0%
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:						
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A
Коэффициент корректировки	-	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Наличие отдельного входа	-	0	0	0	0	0
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
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
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка по 2-ой группе элементов сравнения	%	-	0%	-2%	-2%	0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения	руб./кв. м/год	-	0	-230	-246	0
Скорректированная АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	-	10 579	11 294	12 043	11 209
Абсолютная валовая коррекция	-	-	0,00	0,02	0,02	0,00
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	-	9,98	8,32	8,32	9,98
Весовой коэффициент аналога	-	-	0,27	0,23	0,23	0,27
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	11 200				
АС (без учета НДС, без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	9 300				
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса		1,40				
АС офиса чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	15 700				
АС офиса (без учета НДС, без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	13 000				
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами к удельной арендной ставке такого же объекта, необорудованного холодильными камерами		1,22				
АС холодильного склада чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	13 659				
АС холодильного склада (без учета НДС, без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	11 300				

Источник: расчеты Оценщика

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 / арендной ставки объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном 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: 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:

- величина операционных расходов;
- скидка к ценам предложений (торг);
- назначение площадей (офис, холодильный склад);
- общая площадь.

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

Операционные расходы арендатора

Валовая арендная ставка включает в себя все виды операционных расходов (постоянные расходы - расходы собственника и переменные расходы - расходы арендатора).

Чистая арендная ставка включает в себя операционные расходы собственника (постоянные расходы) и не включает операционные расходы арендатора (переменные расходы).

Методика определения величины чистой арендной ставки, согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика недвижимости-2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л. А., подразумевает 2 этапа расчетов:

- На первом этапе определяется величина валовой арендной ставки, путем добавления к рыночным предложениям недостающих частей операционных расходов (так как зачастую в рыночных предложениях арендных ставок не учтены коммунальные платежи или их части, уборка помещений и т.д.);
- На втором этапе валовая арендная ставка корректируется на полную величину операционных расходов арендатора, вследствие чего получается величина чистой арендной ставки.

Таблица 38. Расчет удельной 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	1 500-2 500	2 000	Московский регион	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2024
2	IBC Real Estate	-	2 200	Московский регион	https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-2024-2025/
3	RICCI	1 700 - 2 500	2 100	Московский регион	https://cre.ru/analytics/97629
4	СМАО	1 800 - 2 600	2 200	Московский регион	https://smao.ru
Итого		1 500 - 2 600	2 125	Московский регион	

Источник: анализ Исполнителя

Возмещаемые операционные расходы, которые включаются в договор аренды как дополнительный платеж или могут быть включены в общую аренду включают:

- расходы на обслуживание внутренних инженерных систем (ВИС), содержание территории (включая вывоз мусора,
- уборку снега, мытье окон и охрану), другие эксплуатационные расходы
- налог на имущество
- страховые платежи
- платежи за землю.

Данные расходы чаще всего рассчитываются по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды, не учитывающей расходы. Данные расходы не включают коммунальные платежи и расходы на мелкие ремонты.

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

Типичная структура операционных расходов принята на основании данных бюллетеня RWAY.

Таблица 39. Структура операционных расходов

№ п/п	Операционные расходы	Склады
1	Техническое обслуживание	15%
2	Уборка общих площадей	22%
3	Уборка прилегающей территории	14%
4	Охрана	14%
5	Коммунальные платежи	12%
6	Услуги ресепшн	0%
7	Налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	23%
8	Итого	100%

Источник информации: Бюллетень RWAY №238, январь 2015, стр. 103

В соответствии с приведенными выше данными, доля коммунальных платежей составляет 12% от операционных расходов в целом. На основании этого значения оценщиком была рассчитана величина приходящаяся на оплату коммунальных расходов и прочих эксплуатационных расходов.

Таблица 40. Определение величины коммунальных платежей и прочих расходов

Показатель	Ед. изм.	Среднее значение
Коммунальные платежи	% от ОР	12%
ОР в целом (ЭР + КУ)	руб./кв.м/год без учета НДС	2 408

Источник информации: расчеты Исполнителя

Полученные значения использовались для корректировки арендных ставок аналогов.

Статус/условия сделки

Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка 0,90, соответствующая складским помещениям группы "А" согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание.

Таблица 41. Значение корректировки на торг

Наименование коэффициента	Значение скидки
Скидка на торг при продаже складских объектов класса А	10,80%
Скидка на торг при аренде складских объектов класса А	10,02%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025, стр. 63

Общая площадь

Значение корректировки определялось согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 42. Значение корректировки общую 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					
300-500	0,94					
500-1000	0,91					
1000-5000	0,84					
5000-10000	0,79					
10000-20000	0,76					
>20000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98 1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 248

Назначение помещений

Рыночная ставка аренды для офисных площадей и холодильного склада в составе складского комплекса определена Исполнителем по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 43. Значение корректировки на назначение (офисные/складские помещения)

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,40

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 465

Таблица 44. Значение корректировки на назначение (складские помещения/холодильный склад)

Наименование	Показатель
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,82

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 323

Таким образом, ставка аренды для складских помещений по состоянию на дату оценки составляет 9 300 руб./кв. м/год без учета НДС и ОР.

Ставка аренды для холодильного склада составляет 11 300 руб./кв. м/год без учета НДС и ОР.

Ставка аренды для административных и офисных площадей составляет 13 000 руб./кв. м/год без учета НДС и ОР.

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.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Недогрузка связана преимущественно с общей площадью объекта и со сроком экспозиции на аренду.

Значение потерь от недогрузки было определено как среднерыночное значение по данным различных источников.

Таблица 45. Уровень недогрузки

№ п/п	Источник	Уровень вакантных площадей, %	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	2,5%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrjymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf
2	NF Group	1,3%	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/849/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD.%20%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2.%202025.pdf
3	Nicoliers	1,1%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnnvwxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf
Среднее значение		1,6%	

Источник: источники представлены в таблице выше

Таким образом, величина недогрузки для вакантных площадей по состоянию на дату оценки составляет 1,6%.

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.

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.:

$OP = Упоc + Упер + Рзам,$

Где:

- Упоc - условно постоянные операционные расходы;
- Упер - условно переменные операционные расходы;
- Рзам - 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 (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 договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т.

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.

д.), договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующего договора 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.

Для обеспечения деятельности складского комплекса заключены следующие договоры:

- Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-020724-6 от 02 июля 2024 года;
- Дополнительное соглашение №1 к договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-020724-6 от 02 июля 2024 года от 27 декабря 2024 года.

Согласно Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-020724-6 от 02 июля 2024 г. 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 был определен в разделе "Операционные расходы арендатора" на стр. 104 и составил 2 125 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

С точки зрения собственника структура операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 46. Структура операционных расходов

Показатель	Значение	Руб./кв. м/год без учета НДС
Налоговая часть	55%	1 169
Обслуживание здания	22%	468
Обслуживание комплекса	17%	361
Иное	6%	128
Всего	100%	2 125

Источник: анализ Исполнителя, <https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/cbd/h61rzmf9s272mewwrrq03d6k5e9mubbbwm.pdf>

Таким образом, величина расходов на эксплуатацию (обслуживание здания) определена на уровне 22% или 468 руб./кв. м/год без учета НДС.

Таблица 47. Расчет эксплуатационных расходов для оцениваемого объекта

Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник
фактические данные:			
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть) руб./мес. без НДС		1 460 000	ДС №1 к Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-020724-6 от 02.07.2024г.
Общая площадь помещений по договору эксплуатации	кв. м	108 119	
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть) руб./год без НДС		17 520 000	
Арендпригодная площадь	кв. м	108 974	
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть), приходящиеся на оцениваемые помещения	руб./кв. м/год без НДС	161	ДС №1 к Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования № Ф-020724-6 от 02.07.2024г.
Индекс цен за период 1	%	108,5%	инфляция за 2025 г.
Индекс цен за период 2	%	104,0%	инфляция за период с начала 2025 г. до даты оценки
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть), приходящиеся на оцениваемые помещения	руб./кв. м/год без НДС	181	с учетом инфляции
Расходы на эксплуатацию (рыночные данные)	руб./кв. м/год без НДС	829	анализ Исполнителя
Расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения - переменная часть	руб./кв. м/год без НДС	647	анализ Исполнителя
Итого расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения	руб./кв. м/год без НДС	829	анализ Исполнителя
Итого расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения	тыс. руб./год без НДС	90 312	анализ Исполнителя

Источник: анализ Исполнителя

Таким образом, величина расходов на эксплуатацию, не включая налоговые и страховые платежи, на дату оценки составляет 829 руб./кв. м/год.

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 0,17% от остаточной балансовой стоимости объекта (на уровне среднего значения).

Таблица 48. 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 варьируется в диапазоне от 1% до 5% от выручки от аренды (действительный валовый доход) при рыночной загрузке площадей. Для целей настоящего расчета использовано среднее значение показателя: 3,0%.

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 из 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 49. 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/m50/service/tax/d1328380/
Кадастровая стоимость земельного участка	тыс. руб.	441 778	данные выписки из ЕГРН

Источник: анализ Исполнителя

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 50. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
1	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8 издание, 01.01.2025	10,51%	15,13%	12,82%	страница 68, таблица 15(6)
2	Дайджест корректировок по оценке СМАО	12,50%	14,50%	13,50%	https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf
3	Nicoliers	11,00%	12,50%	11,75%	https://nicoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnscor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
4	СтатРиелт	11,00%	15,00%	13,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
5	RICCI			13,50%	https://cre.ru/analytics/97629
6	NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024
	Среднее значение	11,20%	14,03%	12,76%	

Источник: анализ Исполнителя

В рамках настоящей работы Исполнителем было использовано среднее значение коэффициента в размере 12,76%.

Значение коэффициента капитализации составляет 12,76%.

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таблица 51. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода методом прямой капитализации

Прогнозный период	Ед. изм.	База	Значение
Арендопригодная площадь, в т.ч.:	кв. м	109 002,3	109 002,3
Площади, занимаемые на дату оценки Арендаторами	кв. м	23 952,0	23 952,0
Складские площади (сухой склад)	кв. м	8 146,0	8 146,0
Складские площади (холодильный склад)	кв. м	12 071,0	12 071,0
Офисные и технические площади	кв. м	3 735,0	3 735,0
Паркинг грузовой	м/м	10,0	10,0
Паркинг легковой	м/м	20,0	20,0
Площади, вакантные на дату оценки	кв. м	85 050,3	85 050,3
Складские площади (сухой склад)	кв. м	49 598,4	49 598,4
Складские площади (холодильный склад)	кв. м	28 016,5	28 016,5
Офисные и технические площади	кв. м	7 435,4	7 435,4
Паркинг грузовой	м/м	50,0	50,0
Паркинг легковой	м/м	180,0	180,0
Арендная ставка базовая (без НДС, без учета ОП арендатора):			
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами			
Складские площади (сухой склад)	руб./кв. м/год	10 200	10 200
Складские площади (холодильный склад)	руб./кв. м/год	14 000	14 000
Офисные площади	руб./кв. м/год	16 200	16 200
Паркинг грузовой	руб./м/ м/год	120 000	120 000
Паркинг легковой	руб./м/ м/год	60 000	60 000
Рыночные данные			
Складские площади (сухой склад)	руб./кв. м/год	9 300	9 300
Складские площади (холодильный склад)	руб./кв. м/год	11 300	11 300
Офисные площади	руб./кв. м/год	13 000	13 000
Паркинг грузовой	руб./м/ м/год	120 000	120 000
Паркинг легковой	руб./м/ м/год	60 000	60 000
Возмещаемые операционные расходы			

Прогнозный период	Ед. изм.	База	Значение
Возмещаемые операционные расходы для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами	руб./кв. м/год	3 000	3 000
Возмещаемые операционные расходы для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде	руб./кв. м/год	2 125	2 125
Потенциальный валовой доход	тыс. руб.		1 458 890
Базовая арендная плата	тыс. руб.		1 206 302
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами			
Складские площади (сухой склад)	тыс. руб.		83 089
Складские площади (холодильный склад)	тыс. руб.		168 994
Офисные площади	тыс. руб.		60 507
Паркинг грузовой	тыс. руб.		1 200
Паркинг легковой	тыс. руб.		1 200
Для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде			
Складские площади (сухой склад)	тыс. руб.		461 265
Складские площади (холодильный склад)	тыс. руб.		316 586
Офисные площади	тыс. руб.		96 660
Паркинг (легковые м/м)	тыс. руб.		6 000
Паркинг (грузовые м/м)	тыс. руб.		10 800
Возмещаемые операционные расходы	тыс. руб.		252 588
Возмещаемые операционные расходы для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами	тыс. руб.		71 856
Возмещаемые операционные расходы для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде	тыс. руб.		180 732
Действительный валовой доход			
Недозагрузка (рыночная)	%	1,63%	1,63%
Потери от недозагрузки	тыс. руб.		17 510
Недосбор платежей	%	0,00%	0%
Потери от недосбора платежей	тыс. руб.		0
Действительный валовой доход	тыс. руб.		1 441 380
Операционные расходы			
Эксплуатационные расходы	тыс. руб.	90 336	90 336
Тариф брокерского вознаграждения	%	8,33%	8,33%
Расходы на сдачу имущества в аренду	тыс. руб.		89 337
Тариф на страхование	%	0,17%	
База для расчета расходов на страхование	тыс. руб.	5 472 816	
Расходы на страхование	тыс. руб.		9 304
Расчет налога на имущество			
Балансовая стоимость на начало периода	тыс. руб.	5 472 816	5 472 816
Амортизация за период	тыс. руб.	2,22%	121 497
Балансовая стоимость на конец периода	тыс. руб.		5 351 319
Налог на имущество	тыс. руб.	2,20%	119 065
Расчет земельного налога			
Кадастровая стоимость земельных участков	тыс. руб.	441 778	
Налоговая ставка	%	1,50%	
Земельный налог	тыс. руб.		6 627
ИТОГО операционные расходы	тыс. руб.		314 669
Резерв на замещение	% от выручки	3,00%	3,00%
Резерв на замещение	тыс. руб.		43 241
Чистый операционный доход	тыс. руб.		1 083 470
КК, %	%	12,76%	
Стоимость оцениваемого объекта (без НДС)	тыс. руб.	8 491 143	
Стоимость оцениваемого объекта (без НДС), округленно	тыс. руб.	8 491 000	
в том числе:			
Стоимость земельных участков	тыс. руб.	506 449	
Стоимость зданий и сооружений	тыс. руб.	7 984 694	

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 26 июня 2025 г. Составляет округленно:

8 491 000 000 руб. без учета НДС

Восемь миллиардов четыреста девяносто один миллион рублей

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, ИСПОЛЬЗУЕМОГО 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 (Московская область, г.о. Пушкинский);
- 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 52. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов				
Ссылка на Интернет-сайт		https://www.cian.ru/sale/commercial/318820427/	https://www.cian.ru/sale/suburban/298796278/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318771334/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	50:13:0050418:10800	50:23:0050178:45	50:14:0030201:71	50:15:0071201:1968 один из участков индустриального парка
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	-	144 999 999р.	509 950 000р.	171 055 000р.
в т.ч. капитальные строения	-	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	-	484 027,10	349 891,93	500 000,00
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.		484 027,10	349 891,93	500 000,00
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		484 027,10	349 891,93	500 000,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	26.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		484 027,10	349 891,93	500 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		484 027,10	349 891,93	500 000,00
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	-	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Сводная корректировка	-	0,87	0,87	0,87

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222	Московская область, Раменский муниципальный округ, Малышево деревня, ул. Дальняя, 100А	Московская область, Щелковский район, сельское поселение Гребневское, д. Богослово	Московская область, Балашиха городской округ, Дятловка деревня, Милованов Балашиха территория
Направление	Северо-Восток, Ярославское шоссе	Юго-Восток, Новорязанское шоссе	Северо-Восток, Фряновское шоссе	Восток, Горьковское шоссе
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Зона расположения по удаленности от МКАД	от 10 км от МКАД до ММК	от 10 км от МКАД до ММК	от 10 км от МКАД до ММК	от 10 км от МКАД до ММК
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Расположение в городе	окраины города, промзоны	окраины города, промзоны	окраины города, промзоны	окраины города, промзоны
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Сводная корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Анализ качественных характеристик				
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		423 233,30	305 945,51	437 200,00
Целевое назначение	склад	размещение индустриальных (производственных, складских) объектов	размещение индустриальных (производственных, складских) объектов	размещение индустриальных (производственных, складских) объектов
Разрешенное использование	склад	объекты дорожного сервиса (4.9.1)	производственный	производственная деятельность
Корректировка	-	0,88	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		374 542,74	305 945,51	437 200,00
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./сот.		374 542,74	305 945,51	437 200,00
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.		374 542,74	305 945,51	437 200,00
Обременения (строения под снос)	нет (условно свободный)	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		374 542,74	305 945,51	437 200,00
Общая площадь, сот.	1 800,12	299,57	1 457,45	342,11
Корректировка	-	0,64	0,95	0,66
Скорректированная цена, руб./сот.		240 081,23	290 335,77	289 626,64
Сети, коммуникации, благоустройство	условно-свободный (по границе)	по границе	по границе	по границе
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		240 081,23	290 335,77	289 626,64
Сводная корректировка	-	0,57	0,95	0,66
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	-	0,50	0,83	0,58
Итоговая абсолютная корректировка	-	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сот., руб.		240 081,23	290 335,77	289 626,64
Абсолютная валовая коррекция		0,60	0,18	0,46
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		1,67	5,66	2,16
Весовой коэффициент		0,18	0,60	0,23
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сотка	281 342,06			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	506 449 000			

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) и Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8 издание.

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	26 июня 2025 г.	Все предложения по продаже актуальны на дату оценки	В корректировке не нуждается
Передаваемые имущественные права	Собственность	Все аналоги принадлежат на праве собственности	В корректировке не нуждается
Статус (скидки к ценам предложений)	Выставлен на продажу с правом торга	Все подобранные объекты-аналоги выставлены на продажу с правом торга	Требуется корректировка

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 скидки на торг при продаже земельных участков категории земель населенных пунктов была определена в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8 издание.

Таблица 53. Корректировка на торг

Сегмент рынка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку	7,15%	16,42%	12,56%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8 издание, 01.01.2025

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И БЛИЖАЙШЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Местоположение объекта	Московская область, Северо-Восток	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Удаленность от МКАД	от 10 км от МКАД до ММК	Объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от МКАД	В корректировке не нуждается
Транспортная доступность	Хорошая	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	На первой линии	Не все объекты-аналоги расположены на "красной линии"	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.	1 800,12	Имеются различия	Требуется корректировка
Категория земель	Земли населенных пунктов / Земли промышленности с сопоставимым ВРИ	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Разрешенное использование / НЭИ (Вид использования и (или) зонирование в соответствии с ГПЗУ и (или) ПЗЗ)	Склады	Имеются различия	Требуется корректировка
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, коммуникации (в контексте перспективного освоения территории)*	Все коммуникации по границе	Сопоставимы	В корректировке не нуждается

Источник: анализ Исполнителя

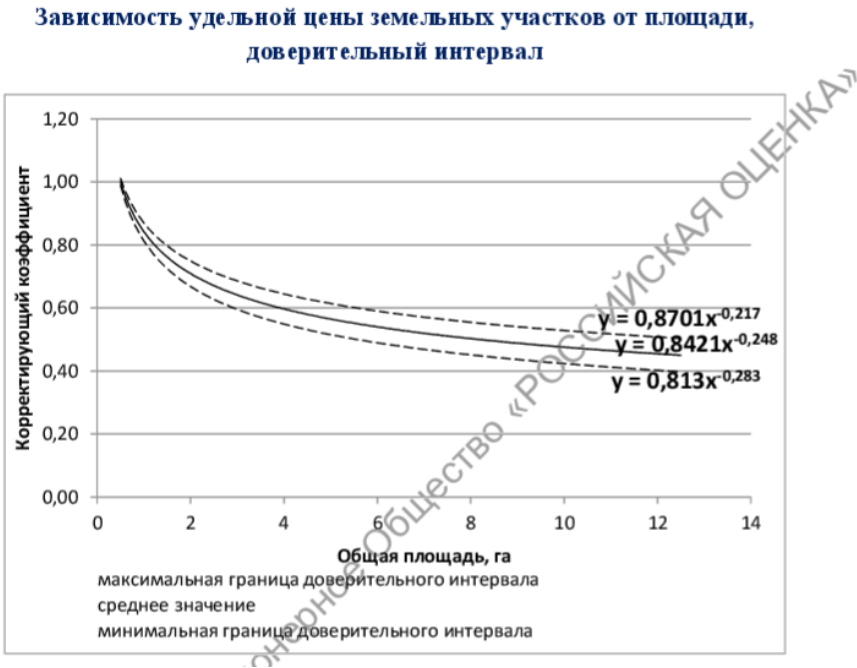
Общая площадь

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 г. «Земельные участки. Часть 2. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Значение корректировки на площадь рассчитано с использованием коэффициента, отражающего зависимость удельной цены земельных участков от площади, составившего -0,248.

Рисунок 17. Зависимость удельной цены земельных участков под индустриальную застройку от площади



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Земельные участки. Часть II. Полная версия", Лейфер Л.А., стр. 138, табл. Рис. 16

Величина корректировки определена как:

$$(\text{площадь оцениваемого Объекта}) / (\text{площадь объекта - аналога})^{-0,248}$$

Разрешенное использование

Объект-аналог №1 имеет вид разрешенного использования "объекты дорожного сервиса (4.9.1)", что требует введения корректировки на назначение. Корректировка определена на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025.

Таблица 54. Корректировка на назначение

Наименование	Показатель
Отношение удельной цены земельных участков с ВРИ "под объекты придорожного сервиса" к удельной цене земельных участков с ВРИ "под промышленную застройку"	1,13

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025, стр. 17

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков с кад.№ 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м без учета улучшений (зданий и сооружений) и без учета выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд, рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 26 июня 2025 г. составляет округленно 506 449 000 руб. (НДС не облагается).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Принятые допущения:

- В состав Объекта оценки входит Универсальное индустриальное здание №3, Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2 и земельный участок. Данные активы формируют единый складской объект, в связи с чем было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в составе комплекса.
- Общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства принимается к расчету по данным, отраженным в ЕГРН, и составляет 108 118,8 кв. м (107 144,6 кв. м - Универсальное индустриальное здание №1 + 949,2 кв. м - КПП 3.1 + 25,0 кв. м - КПП 3.2).
- В рамках настоящего расчета рассматриваемые площади оценивались в общем, без выделения офисной части, т.к. для предложений представленных на рынке складской недвижимости не характерно указание конкретных площадей приходящихся на административную часть складского комплекса. Также подобную информацию не всегда удастся узнать в ходе телефонных переговоров, поскольку представители собственников порой не располагают настолько подробной информацией. В данном случае, принято допущение о том, что доля офисных помещений в оцениваемом складском комплексе является стандартной для комплексов сопоставимого класса и объема.
- Ввиду того, что на момент оценки уровень вакантности в сегменте высококлассной складской недвижимости находится на рекордно низком уровне, на рынке складской недвижимости московского региона зачастую можно встретить предложения о продаже/аренде складов на этапе строительства или предложения в отношении объектов, возводимых по принципу built-to-suit (согласно пожеланиям и запросу будущего арендатора). В случае если такие предложения использовались для расчета стоимости Объекта оценки, Оценщиком применялись корректирующие коэффициенты.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

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

- Местоположение (Московская область, Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, или другая сопоставимая по уровню цен на сходные объекты зона Московской области);
- Инфраструктура;
- Расположение относительно крупных автомагистралей;
- Расположение относительно МКАД, ММК, МБК;
- Класс объекта (Класс А);
- Общая площадь;
- 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 единиц 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 55. Расчет рыночной стоимости складского комплекса

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание объектов						
Ссылка на источник информации	-	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/297877727/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285787213/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/315133251/	https://domclick.ru/card/sale_warhouse__2067022318	https://domclick.ru/card/sale_warhouse__2066386741
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	3 643 272 000	1 573 000 000	1 673 520 000	1 220 000 000	1 600 016 190
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	108 000	121 000	95 000	100 000	97 455
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	90 000	100 833	79 167	83 333	81 213
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	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	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	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	26.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Корректировка	-	1,00	1,00	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	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка	-	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Сводная корректировка	-	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Анализ местоположения и ближайшего окружения						
Местоположение объекта	Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	Московская область, Пушкино, Луговая ул., 3А	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, 1Ас3	Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ш. Зеленое, 2	Московская область, Подольск городской округ, с. Сырково, 85	Московская область, Домодедово, Белые Столбы м-н, 1-й километр, 8
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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Расстояние до МКАД, ближайшее шоссе	25 км, Ярославское	19 км, Ярославское	23 км, Киевское	11 км, Каширское	13 км, Варшавское	33 км, Каширское
Расположение относительно ММК, МБК	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД	В зоне между ММК и МКАД
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	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	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта						
Класс объект недвижимости	A	A	A	A	A	A
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние здания	хорошее	предложение BTS	построен, хорошее	построен, хорошее	построен, хорошее	построен, хорошее
Корректировка	-	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отпояния	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	108 118,8	33 734,0	13 000,0	17 616,0	12 200,0	16 418,0
Корректировка	-	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	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	типичная для сегмента	типичная для сегмента
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	68 345,9	33 734,0	13 000,0	17 616,0	12 200,0	16 418,0
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь холодильных складских помещений, кв. м	39 772,9	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Площадь складских помещений, оборудованных холодильниками, кв. м	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет (в объект оценки не входит)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	1,10	1,01	1,01	1,01	1,01
Итоговый расчет						
Итоговая относительная корректировка	-	0,98	0,90	0,90	0,90	0,90
Итоговая денежная корректировка	-	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. (без учета НДС)	-	88 633р.	90 563р.	71 103р.	74 846р.	72 941р.
Абсолютная валовая коррекция	-	15%	16%	16%	16%	16%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	6,68	6,33	6,33	6,33	6,33
Весовой коэффициент	-	0,21	0,20	0,20	0,20	0,20
Средняя стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб. без учета НДС	79 716	-	-	-	-	-
Стоимость оцениваемого объекта, руб. (без учета НДС) (округленно)	8 618 798 000	-	-	-	-	-

Источник: расчеты Исполнителя

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);
- Объект сделки (степень строительной готовности);
- Общая площадь;
- Наличие и площадь холодильных складских помещений.

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

Статус/условия сделки

Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка 0,89, соответствующая складским помещениям и зданиям класса "А" согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025.

Таблица 56. Значение корректировки на торг

Наименование коэффициента	Значение скидки	Значение корректировки
Скидка на торг при продаже складских объектов класса "А"	10,80%	0,89

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025, стр. 63

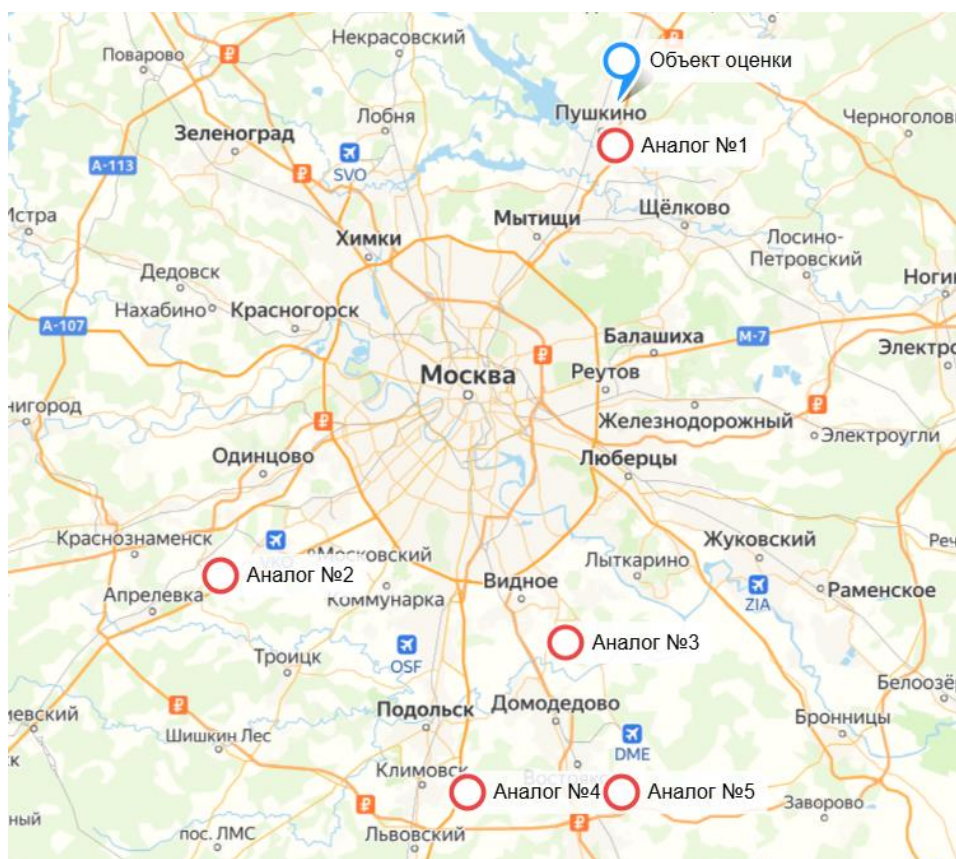
Местоположение: район расположения

Местоположение играет ключевую роль в определении цены продаж объектов недвижимости, на этапе подбора объектов-аналогов необходимо учитывать их положение относительно объекта-оценки, то есть не сопоставлять объект оценки с объектами-аналогами, которые существенно отличаются по местоположению от объекта оценки.

Объект оценки расположен в Московской области, городской округ Пушкинский, город Пушкино.

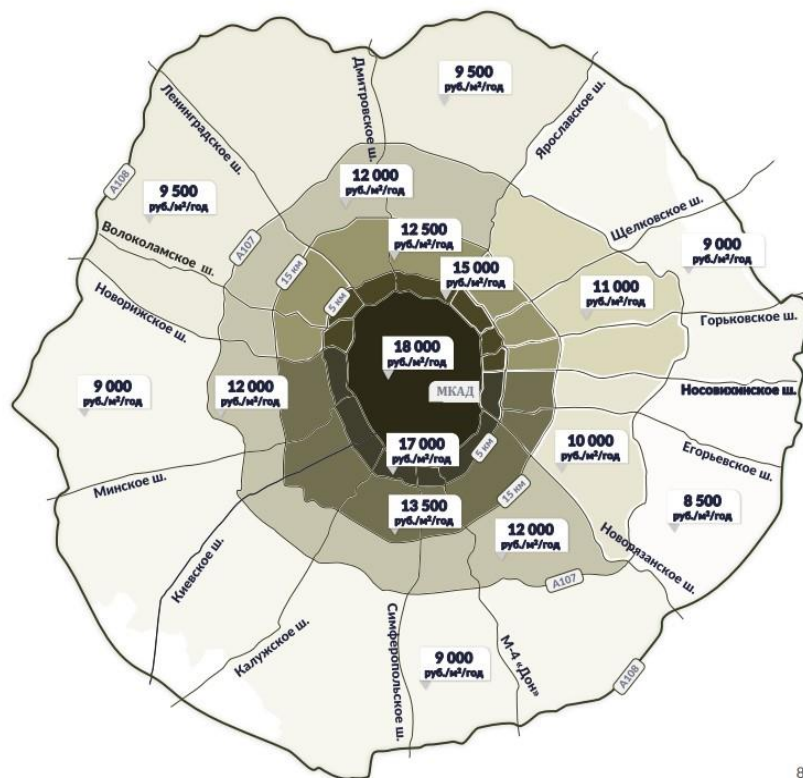
В данном случае Оценщик столкнулся с тем, что ввиду рекордно низкого уровня вакантности, найти достаточное для достоверного и объективного анализа количество аналогов в непосредственной близости к Объекту оценки не представляется возможным. Для целей проведения расчетов использовались предложения из разных частей Московской области.

Рисунок 18. Местоположение объектов-аналогов оцениваемого Объекта на карте Московской области



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

Объект оценки, как и все подобранные аналоги расположены на расстоянии 15 и более км от МКАД, но в пределах ММК (ЦКАД). Кроме того, оценщиком также рассмотрены различные направления Московской области на предмет существенных различий в стоимости продажи/аренды высококлассной складской недвижимости. Зоны различного или сопоставимого уровня цен принимались на основании аналитических данных, опубликованных специалистами компании RICCI.



Источник: Обзор "Складская недвижимость России", 4 квартал 2024 года, IBC Realty

Поправки рассчитывались по формуле Ставка аренды на построенный объект / Ставку аренда на объект на этапе строительства (или объект BTS).

Общая площадь

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

Значение корректировки определялось по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 58. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв. м.) от площади объекта недвижимости (кв. м.), данные по Московской области

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	1,08	1,16	1,33	1,44	1,54	1,62
300-500	0,93	1,00	1,08	1,24	1,34	1,44	1,51
500-1000	0,86	0,93	1,00	1,15	1,24	1,33	1,39
1000-5000	0,75	0,81	0,87	1,00	1,08	1,16	1,22
5000-10000	0,69	0,75	0,81	0,92	1,00	1,07	1,12
10000-20000	0,65	0,70	0,75	0,86	0,93	1,00	1,05
>20000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 248

Наличие и площадь холодильных складских помещений

Корректировка на стоимость складских помещений, оборудованных холодильными установками определена по данным Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 59. Величина корректировки на наличие холодильных камер

Параметр	Значение корректирующего коэффициента
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,86

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 323

Для определения поправки, вносимой в расчет, Исполнитель определил долю помещений оцениваемого объекта, оборудованную холодильными установками. Для определения доли использована информация о площади помещений, сдаваемых в аренду, по данным, предоставленным Заказчиком.

На основании полученных данных о доле помещений, оборудованных холодильными установками, а также данных предложений объектов-аналогов, рассчитана поправка. Расчет поправки приведен в таблице ниже.

Таблица 60. Расчет поправки на наличие складских помещений, оборудованных холодильными установками

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь, кв. м	108 118,8	33 734,0	13 000,0	17 616,0	12 200,0	16 418,0
Площадь складских помещений, оборудованных холодильниками, кв. м	39 772,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь складских помещений, не оборудованных холодильниками, кв. м	68 345,9	33 734,0	13 000,0	17 616,0	12 200,0	16 418,0
Доля в общей площади помещения, оборудованных холодильниками	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
помещения, не оборудованных холодильниками	0,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние объекта						
помещения, оборудованных холодильниками	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
помещения, не оборудованных холодильниками	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка с учетом структуры площадей						
помещения, оборудованных холодильниками	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
помещения, не оборудованных холодильниками	0,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итого:	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка итоговая	1,00	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06

Источник информации: данные Заказчика, расчеты Исполнителя

Таким образом, рыночная стоимость складского комплекса, рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 26 июня 2025 г. составляет округленно 8 618 798 000 руб. без учета НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ УЛУЧШЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках затратного подхода определялась стоимость следующих объектов:

- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1
- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2
- Выполненные на земельном участке с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м работы (улучшения) - земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд.

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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.

Неустранимый 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 поэтапного 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 61. 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:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{внеш}), \text{ где}$$

- И_{физ} – физический износ;
- И_{фун} - функциональное устаревание;
- И_{внеш} – экономическое устаревание.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА: РАБОТЫ ПО УСТРОЙСТВУ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ (ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ), ДРЕНАЖ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД

В рамках Затратного подхода при определении стоимости земляных работы и благоустройства, работ по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренажу дорожных одежд использовался Метод единичных расценок.

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.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАБОТ (УЛУЧШЕНИЙ) – ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ И БЛАГОУСТРОЙСТВО, РАБОТЫ ПО УСТРОЙСТВУ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ (ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ), ДРЕНАЖ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД, ВЫПОЛНЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

В соответствии с условиями Задания на оценку, 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. 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 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222 на странице 11 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 предоставленного Заказчиком Перечня работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222, Локальных смет 1-7 и Объектной сметы, и составила 2 050 644 981,00 руб. без учета НДС в ценах на декабрь 2022 года.

Коэффициент изменения стоимости

Поскольку стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений рассчитана по состоянию на декабрь 2022 года, Исполнителем была внесена корректировка на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки. Расчет коэффициента изменения цен представлен в таблице ниже.

Таблица 62. Расчет коэффициента изменения стоимости земляных работ и благоустройства, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренажа дорожных одежд

№ п/п	Дата	Московская область Источник		
1	Индекс цен на СМР на декабрь 2023 (к 01.01.2023 г.)	1,1042	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 64	
2	Индекс цен на СМР на март 2025 (к 01.01.2024 г.)	1,0927	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 69	
3	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,777%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 98	
4	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,02	(1+п.3) ³ мес.	
5	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,235	п.1 x п.2 x п.4	

Источник: расчеты Исполнителя

Расчет прибыли предпринимателя

Значение ПП было определено на основании аналитического портала Statistelt для складских объектов. По состоянию на 01.04.25 г. прибыль предпринимателя составляет 8%.

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

Определение величины совокупного износа, произведенных работ (улучшений)

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

Том 1 из 2

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).

Согласно предоставленным Исполнителю данным, датой ввода складского комплекса в эксплуатацию является 15.12.2022. Величина износа определена, основываясь на сроке полезной жизни улучшений.

Таблица 63. Расчет физического износа земляных работ и благоустройства, работ по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренажа дорожных одежд

Показатель	Значение
Срок службы, лет	31
Год ввода	2022
Дата оценки	26.06.2025
Хронологический возраст объекта, лет	2,53
Эффективный возраст, лет	2,53
Физическое состояние	отличное
Износ, %	8,16%

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 неустрашимым, 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 64. Справедливая стоимость работ (улучшений) – земляных работ и благоустройства, работ по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренажа дорожных одежд

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник
1	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) – работы (улучшения) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории	руб. без НДС	2 050 644 981,00	данные Заказчика (сметный расчет)
2	Дата по состоянию, на которую рассчитана стоимость затрат	-	01.12.2022	данные Заказчика (сметный расчет)
3	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-	1,235	Табл.
4	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 532 546 551,54	п.2 * п.4

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник
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	2 735 150 275,66	п.5 * (1+п.6)
7	Физический износ	%	8,2%	Табл.
8	Функциональное устаревание	%	0,0%	
9	Экономическое устаревание	%	0,0%	
10	Совокупный износ и устаревания	%	8,2%	
11	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом совокупного износа и устареваний (округленно)	руб. без НДС	2 511 878 000,00	п.7 * (1-п.11)

Источник: расчет Исполнителя

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость выполненных на земельных участках работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), тепловой сети, вертикальная планировка и благоустройство территории, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет: 2 511 878 000 рублей

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА: ЗДАНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ НЕЖИЛОЕ, НАИМЕНОВАНИЕ: КПП 3.1, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ 2, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ 0, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 949,2 кв. м. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:13:0050418:11878. ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН ОТ 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. АДРЕС: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ПУШКИНСКИЙ, ГОРОД ПУШКИНО, ШОССЕ ЯРОСЛАВСКОЕ, ДОМ 222, СТРОЕНИЕ 1 И ОБЪЕКТА ЗДАНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ НЕЖИЛОЕ, НАИМЕНОВАНИЕ: КПП 3.2, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ 1, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ 0, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 25 кв. м. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:13:0050418:11882. ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН ОТ 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. АДРЕС: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ПУШКИНСКИЙ, ГОРОД ПУШКИНО, ШОССЕ ЯРОСЛАВСКОЕ, ДОМ 222, СТРОЕНИЕ 2

Для определения стоимости Контрольно-пропускного пункта 3.1, общей площадью 949,2 кв.м. и Контрольно-пропускного пункта 3.2, общей площадью 25 кв. м использовался метод индексации балансовой стоимости (МИБС). В целом методология расчета в рамках Затратного подхода и порядок действий аналогичен расчету стоимости работ по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории.

Определение стоимости замещения (затрат на воспроизводство) объектов: Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1 методом индексации балансовой стоимости и Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2

В рамках реализации данного метода затраты на воспроизводство объекта рассчитываются по следующей базовой формуле:

$ZB = Cб \times K$, где

ZB - затраты на воспроизводство объекта соответствующие уровню цен на дату оценки

Cб - первоначальная балансовая стоимость оцениваемого объекта, руб.

K - коэффициент (индекс), отражающий изменение уровня цен произошедшее с даты постановления на баланс (даты понесения затрат на производство / постройку объекта) до даты оценки.

По данным, предоставленным Заказчиком (справка от ООО Управляющая компания "А класс капитал" по месту требования) стоимость объекта КПП 3.1 общей площадью 949,2 кв. м, кад. №50:13:0050418:11878 составляла на 19.12.2022 года:

79 166 667 руб.

Стоимость объекта КПП 3.2 общей площадью 25 кв. м, кад. №50:13:0050418:11882 составляла на 19.12.2022 года:

2 500 000 руб.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходит из допущения, что стоимости, указанные в данной справке, по состоянию на 19.12.2022 г. соответствуют первоначальной балансовой стоимости объектов.

Индекс, отражающий изменение уровня цен, произошедшее с даты понесения затрат на возведение объекта к дате оценки определен по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ.

Таблица 65. Индекс (коэффициент) перехода от уровня цен на дату понесения затрат к уровню цен на дату определения стоимости

№ п/п	Дата	Московская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на декабрь 2023 (к 01.01.2023 г.)	1,1042	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 64
2	Индекс цен на СМР на март 2025 (к 01.01.2024 г.)	1,0927	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 69
3	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,777%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 98
4	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,02	(1+п.3)^3 мес.
5	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,235	п.1 x п.2 x п.4

Источник информации указан в таблице

Расчет прибыли предпринимателя

Значение ПП было определено на основании аналитического портала Statistelt для складских объектов. По состоянию на 01.04.25 г. прибыль предпринимателя составляет 8%.

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

Определение величины совокупного износа объектов: Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1 и Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2

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

Срок полезной жизни рассматриваемого в данном разделе объекта определялся по справочнику Marshall & Swift (США), для группы вспомогательных зданий недорогого сегмента группы капитальности S срок жизни составляет 35 лет.

Группа капитальности определялась в соответствии с описанием типичных конструктивных элементов по данным справочника.

Таблица 66. Описание групп капитальности по данным справочника Marshall & Swift (США)

Конструктивные элементы	Группы				
	A	B	C	D	S
Ограждающие конструкции	Стальные балки и колонны. Огнестойкость обеспечена каменной кладкой, бетоном	Армированный бетон	Кирпичные, бетонные несущие стены;каменные, бетонные стены на стальном или деревянном каркасе	Несущие стены на стальном или деревянном каркасе, усиленные стальными и деревянными колоннами	Огнеупорные стальные рамные конструкции, колонны, балки, перекладины.

Конструктивные элементы	Группы				
	A	B	C	D	S
Конструкции полов	Бетон или ж/б, огнеупорные, заливные	Бетон или бетонно-стальные, огнеупорные, заливные	Лаги - сталь, дерево. Покрытие - дерево, бетонные плиты	Лаги - сталь, дерево, бетон, без фундамента	Лаги - сталь, дерево, бетон, без фундамента, огнеупорные
Конструкции крыши	Ж/б, бетон, сталь	Железобетон, бетон, сталь	Стропила - дерево, сталь. Кровля - сталь.	Стропила - дерево, сталь. Кровля - сталь.	Стропила - сталь. Кровля - сталь.
Конструкции стен	Отсутствуют несущие стены. Материал - бетон, металл, кирпич	Отсутствуют несущие стены. Материал - бетон, металл, кирпич	Отсутствуют несущие стены. Материал - кирпич, бетонные блоки, ж/б	Все материалы, кроме бетона	Панели-сэндвич

Источник информации: Marshall & Swift (США)

Таблица 67. Расчет физического износа объектов: Контрольно-пропускного пункта 3.1, общей площадью 949,2 кв.м. и Контрольно-пропускного пункта 3.2, общей площадью 25 кв. м

Показатель	КПП 3.1	КПП 3.2
Срок службы, лет	35	35
Год ввода*	2022	2022
Дата оценки	26.06.2026	26.06.2026
Хронологический возраст объекта, лет	3,33	3,33
Износ, %	9,52%	9,52%

Источник: расчеты Исполнителя

*данные выписки из ЕГРН

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 неустрашимым, 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 объектов: Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1 и Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2

В таблице далее представлен расчет стоимости объектов.

Таблица 68. Итоговый расчет справедливой стоимости объектов: Контрольно-пропускной пункт КПП по ПЗУ КПП1 и Насосная станция 2-ого подъема по ПЗУ № В1.3

№	Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник	Значение	Источник
1	Наименование	-	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163297639. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1	Задание на оценку	Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 19.06.2024г. №КУВИ-001/2024-163312095. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2	Задание на оценку
2	Площадь	кв. м	949,2	Задание на оценку	25,0	Задание на оценку
3	Первоначальная стоимость	руб. без НДС	79 166 667	справка ООО УК "А класс капитал" по месту требования	2 500 000	справка ООО УК "А класс капитал" по месту требования
4	Базовый уровень цен	-	19.12.2022		19.12.2022	
5	Индекс приведения к уровню цен на дату оценки	-	1,235	Табл.	1,235	Табл.
6	Стоимость затрат на воспроизводство по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	97 770 833,34	п.3 х п.4	3 087 500,00	п.3 х п.4
7	Прибыль предпринимателя	%	8%	Табл.	8%	Табл.
8	Стоимость затрат на воспроизводство по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	105 592 500,00	п.5 х (1 + п.6)	3 334 500,00	п.5 х (1 + п.6)
9	Физический износ	%	9,5%	Табл.	9,5%	Табл.
10	Функциональный износ	%	0,0%		0,0%	
11	Экономический износ	%	0,0%		0,0%	
12	Накопленный износ	%	9,5%		9,5%	
13	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа (округленно)	руб. без НДС	95 536 000,00	п.7 х (1 - п.11)	3 017 000,00	п.7 х (1 - п.11)

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость объекта: Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет: 95 536 000 рублей.

Стоимость объекта Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет: 3 017 000 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 Московской области относительно развит, имеется достаточное количество объектов-аналогов, в отношении которых имеются данные о ценах сделок (предложений), количественных и качественных характеристиках для корректного

Том 1 из 2

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 69. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе	3	2	0
Учет основных специфических особенностей Объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)	3	1	0
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе	3	1	0
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе	3	2	0
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)	3	2	0
Наличие учета рисков	3	0	0
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	3	1	0
Итого сумма баллов для данного подхода	21	9	0
Сумма баллов всех подходов	30		
Вес подхода	0,70	0,30	-

Источник: анализ Исполнителя

Таким образом, результатам Доходного подхода присваивается вес 70%, результатам Сравнительного подхода - 30%.

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:

- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1.

- Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2
- Выполненные на оцениваемом земельном участке земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд.

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 - здания КПП 3.1, общей площадью 949,2 и КПП 3.2, общей площадью 25 кв.м. присваивается вес равный 1,00 (100%).

Проведенный анализ дал следующие результаты оценки величины рыночной стоимости:

Таблица 70. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, тыс. руб. без НДС (20%), округленно	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, тыс. руб. без НДС (20%) округленно
Сравнительный	8 618 798	30%	8 529 000
Доходный	8 491 000	70%	
Затратный	Не применяется	-	

Источник: расчеты Исполнителя

В том числе:

Таблица 71. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	95 536 000
Доходный	Не применяется	-	
Затратный	95 536 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 72. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	3 017 000
Доходный	Не применяется	-	
Затратный	3 017 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 73. Определение итоговой справедливой стоимости земельных участков без учета выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. НДС не облагается
Сравнительный	506 449 000	100%	- 506 449 000
Доходный	Не применяется	-	
Затратный	Не применяется	-	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 74. Определение итоговой справедливой стоимости специализированных улучшений в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
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	-	2 511 878 000
Затратный	2 511 878 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 75. Заключение об итоговой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение
1	Стоимость земельного участка без учета выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. (НДС не облагается)	506 449 000
2	Стоимость выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. без НДС	2 511 878 000
3	Стоимость выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. с НДС	3 014 253 600
4	Стоимость земельного участка с учетом выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. (без учета НДС, если применимо)	3 018 327 000

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 76. Заключение об итоговой стоимости Объекта оценки

Объект	Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС (20%)
недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе	8 529 000 000

Источник: анализ Оценщика

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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе округленно составляет:

без учета НДС:

8 529 000 000 руб.

Восемь миллиардов пятьсот двадцать девять миллионов рублей

с учетом НДС*:

10 133 510 200 руб.

Десять миллиардов сто тридцать три миллиона пятьсот десять тысяч 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 результатов Затратного подхода к оценке.

Таблица 77. Результат оценки справедливой стоимости (пообъектно)

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222	5 412 120 000	6 494 544 000

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без 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 здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1		114 643 200
Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2		3 620 400
Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222	3 018 327 000	3 520 702 600
ИТОГО	8 529 000 000	10 133 510 200

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.

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.

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного Отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на 26 июня 2025 г.;
- по всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться лично к нам, подписавшим настоящий Отчет.

С уважением,



Тишаков С.Л.

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 78. Сокращения и условные обозначения

Сокращение	Расшифровка
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
Исполнитель	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Дата оценки	26 июня 2025 г.
Объект оценки	Объект оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе
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 №13 к Договору № V-22 НЕ 175 ТСП на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 года

г. Москва

«27» 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 №13 к Договору №V-22 НЕ 175 ТСП 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, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, Ярославское шоссе.
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	• Здание, назначение нежилое, наименование: Универсальное индустриальное здание №3, количество этажей 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 107 144,6 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11881. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103399894. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222. • Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.1, количество этажей 2, в том числе подземных 0, общей площадью 949,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11878. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103400111. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 1. • Здание, назначение нежилое, наименование: КПП 3.2, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 25 кв. м. Кадастровый номер: 50:13:0050418:11882. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103406184. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, дом 222, строение 2. • Земельный участок с кадастровым номером 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 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-001/2025-105039389. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склад. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222. Права на объект оценки: Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 7". Ограничения (обременения) прав: • нежилые здания - доверительное управление по 31.03.2031, долгосрочная аренда;
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	



		• земельный участок – доверительное управление, срок действия по 31.03.2031. 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»
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	1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;

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".

		2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – указана в настоящем Задании на оценку; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. 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 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	26.06.2025 года.
9	Специальные допущения	На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые 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 земельных участков будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельных участках.
10	Иные существенные допущения	6. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 7. 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. 8. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 9. 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. 10. 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. 11. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 13. 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. 14. 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	20 (двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации.

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 №13 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 50:13:0050418:10800 общей площадью 180 012 +/- 148 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Пушкинский, город Пушкино, шоссе Ярославское, земельный участок 222

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
Раздел: 1. Утепление отмостки				
1	11-01-009-01	Устройство тепло- и звукоизоляции сплошной из плит: или матов минераловатных или стекловолоконных	100 кв. м	0,5755
Раздел: 2. Котлованы				
2	01-01-006-02	Разработка грунта в котлованах объемом до 500 м3 экскаваторами с ковшом вместимостью 0,4 (0,35-0,45) м3, группа грунтов: 2	1000 куб. м	0,25858
3	01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	0,25858
4	01-01-014-02	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,4 (0,35-0,45) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,25858
5	т03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 1 км	1 Т ГРУЗА	177,3275
6	01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,10133
7	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 28 км	1 Т ГРУЗА	259
8	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта $1\ 250,00 = [1\ 500 / 1,2]$	т	259
Раздел: 3. Устройство основания				
9	27-04-012-01	Устройство покрытий толщиной 15 см при укатке щебня с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см. м): однослойных Объем: $0,19764 = 197,64 / 1000$	1000 кв. м	0,19764
10	27-04-012-04	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-012-01, 27-04-012-02, 27-04-012-03 (прим. до слоя 35 см)	1000 кв. м	0,19764
Раздел: 4. Обратная засыпка				
11	01-01-014-02	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,4 (0,35-0,45) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,10133
12	т03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 1 км	1 Т ГРУЗА	177,3275
13	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	128,69
14	06-07-003-01	Устройство засыпки фундаментных балок: песком	100 куб. м	0,193
15	01-02-061-02	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,0133
Раздел: 5. Основание под полы				
16	11-01-002-04	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	куб. м	118,91
17	11-01-009-01	Устройство тепло- и звукоизоляции сплошной из плит: или матов минераловатных или стекловолоконных	100 кв. м	4,6816

8

Передан через Диадок 27.05.2025 10:16 GMT+03:00
2a7f7a1f-f414-4647-9d7e-2d4767d0f4ef
Страница 8 из 25



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
Разработка грунта в котлованах объемом до 500 куб. м экскаваторами с ковшом вместимостью 0,4 (0,35-0,45) куб. м, группа грунтов: 2				
1	01-01-016-02	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,02638
2	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 28 км	1 Т ГРУЗА	73,045
3	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта	т	73,045
4	06-07-003-01	Устройство засыпки фундаментных балок: песком	100 куб. м	0,0824
5	02.3.01.02-0033	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	8,652
6	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	33,5
7	02.2.05.04-1767	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	куб. м	38,525
8	т03-21-01-010	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 10 км	1 Т ГРУЗА	46,165
9	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	33,5
10	т03-21-01-010	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 10 км	1 Т ГРУЗА	46,165
11	01-02-061-02	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	0,2638
Раздел: Устройство подстилающих слоев: щебеночных				
12	11-01-002-04	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	куб. м	6,72
13	11-01-009-01	Устройство тепло- и звукоизоляции сплошной из плит: или матов минераловатных или стекловолоконных	100 кв. м	0,2646
Системы наружного водопровода В1 и В2				
Подраздел: 1.1. Земляные работы				
1	01-01-009-14	Разработка грунта в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, в отвал группа грунтов: 2	1000 куб. м	31,75
2	01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	35,28
3	01-01-031-01	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов I	1000 куб. м	35,28
4	01-01-031-09	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-01	1000 куб. м	35,28
5	01-01-013-08	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	35,28
6	т03-21-01-001	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 1 км	1 Т ГРУЗА	24696
7	01-01-016-01	Работа на отвале, группа грунтов: I	1000 куб. м	14,11
8	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 28 км	1 Т ГРУЗА	37044
9	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	т	37044
10	01-01-033-05	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	17,64



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
11	01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	176,4
12	01-01-033-05	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	2,6474
Подраздел: 1.2. Водопровод В1				
Монтаж футляров по системе ГБУ				
13	04-01-079-02	Монтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	4
14	04-01-081-02	Устройство закрытого подземного перехода методом ГНБ с поэтапным расширением скважины для стальных труб в грунтах I-III группы установками с тяговым усилием 20 тс (200 кН): для труб Ду=200 мм длиной до 200 м	м	182,76
15	04-01-080-02	Демонтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	4
16	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,13
17	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	19,16
18	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,14
19	26-01-021-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления	куб. м	1,22
20	22-01-021-09	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм	км	0,018
21	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,18
22	22-05-005-02	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	1,8276
23	22-01-021-02	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,156
24	22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,012
25	22-01-021-05	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	км	0,16524
26	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	2,8
27	16-02-007-02	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 65 мм	соединение	6
28	16-02-007-04	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	1
29	16-02-007-06	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 150 мм	соединение	6
30	16-07-006-01	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 100 мм	ШТ	3
31	16-07-006-02	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 200 мм	ШТ	5
32	22-03-001-01	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм	т	0,139
33	22-06-001-01	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм	км	0,156
34	22-06-001-06	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,36



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
35	22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	0,52
36	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,18
37	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	0,17
38	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,7624
	Запорная арматура			
39	22-03-006-01	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 50 мм	ШТ	1
40	22-03-006-03	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	ШТ	1
41	22-03-006-05	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 150 мм	ШТ	2
42	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	1,64
Подраздел: 1.3. Водопровод В2				
Монтаж футляров по системе ГБУ				
43	04-01-079-02	Монтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	12
44	04-01-081-03	Устройство закрытого подземного перехода методом ГНБ с поэтапным расширением скважины для стальных труб в грунтах I-III группы установками с тяговым усилием 20 тс (200 кН): для труб Ду=400 мм длиной до 200 м	м	789,18
45	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	7,8918
46	04-01-080-02	Демонтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	12
	Трубопроводы В2			
47	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	120,17
48	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,04
49	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	1,51
50	26-01-021-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления	куб. м	1,29
51	22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,12
52	22-01-021-11	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (прим.футляр)	км	0,03
53	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,3
54	22-01-021-08	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	км	1,44282
55	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	7,8918
56	22-05-004-01	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм	ФУТЛЯР	12



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
57	22-05-004-02	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 500 мм	ФУТЛЯР	14
58	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	7,3
59	22-03-001-02	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	3,3377
60	16-02-007-04	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	6
61	16-02-007-06	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 150 мм	соединение	17
62	16-02-007-09	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 300 мм	соединение	62
63	16-07-006-01	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 100 мм	ШТ	6
64	16-07-006-03	Заделка сальников при проходе труб через фундаменты или стены подвала диаметром: до 300 мм	ШТ	52
65	22-06-001-08	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм	км	2,352
66	22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	5,589
67	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,5
68	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	1,27
69	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	9,25
	Запорная арматура			
70	22-03-006-03	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	ШТ	4
71	22-03-006-08	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 300 мм	ШТ	17
72	22-03-011-03	Установка: гидрантов пожарных	ШТ	13
73	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	27,32
Наружная канализация				
Подраздел: 1.1. Земляные работы K1; K2; K13				
1	01-01-009-14 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 66	Разработка грунта в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, в отвал группа грунтов: 2	1000 куб. м	110,28
2	01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	110,28
3	01-01-031-02 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	100,25
4	01-01-031-10	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-02 (прим.растояние 30)	1000 куб. м	100,25
5	01-01-033-05 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	60,15
6	01-01-033-11	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-05 (прим.до 30 м)	1000 куб. м	60,15



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
7	01-02-005-01 Поправка: Сб.№33, п.1.33.5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	601,5
8	01-01-014-02 Поправка: Прил. 1.12, п.3.66	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,4 (0,35-0,45) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	40,1
9	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 28 км	1 Т ГРУЗА	70175,44
10	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	т	70175,44
11	01-02-033-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Сб.№33, п.1.33.5	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	241,01
Подраздел: 1.2. Канализация К1				
Подготовительные работы				
12	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	119
13	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,18
14	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	5,94
15	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,1
16	04-01-079-02	Монтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	4
17	04-01-085-01	Устройство закрытого подземного перехода методом ГНБ с поэтапным расширением скважины для полиэтиленовых труб в грунтах I-III группы установками с тяговым усилием 20 тс (200 кН); для труб Ду=110 мм длиной до 400 м	м	162,96
18	04-01-080-02	Демонтаж установки горизонтально направленного бурения: с тяговым усилием 50 тс (500 кН)	ШТ	4
19	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	1,6296
Футляр				
20	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм (прим.футляр)	100 м	0,66
21	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,66
Трубопроводы				
22	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	4,92
23	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	3,12
24	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,78



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
25	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	6,3
26	23-01-030-02	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	6,12
27	22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,948
28	22-06-001-05	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм	км	0,63
29	22-06-001-06	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,612
30	22-05-004-13	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром от 200 до 300 мм	ФУТЛЯР	12
	Фасонные части			
31	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	4,9
	Устройство колодцев			
32	23-03-001-03	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (3 колодца)	10 куб. м	6,567
33	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	6,8
34	08-01-003-05	Гидроизоляция стен, фундаментов: боковая оклеечная по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу и бетону в 2 слоя	100 кв. м	6,8
35	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	0,47
36	13-09-001-02	Металлизация при производстве работ на строительно-монтажной площадке алюминиевой проволокой диаметром до 1,8 мм: криволинейных наружных поверхностей	кв. м	1,3
Подраздел: 1.3. Канализация K2				
	Подготовительные работы			
37	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,032
38	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	415,91
39	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	7,011
40	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,7
	Футляр			
41	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,12
42	22-05-005-03	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,12
	Трубопроводы			
43	22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,018
44	22-01-021-09	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм	км	0,654
45	22-01-021-10	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	км	0,066
46	22-01-021-12	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 560 мм	км	0,144



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
47	22-01-021-14	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 700 мм	км	0,306
48	22-01-021-16	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 900 мм	км	0,678
49	22-01-006-03	Укладка водопроводных чугунных напорных раструбных труб при заделке раструбов хризотилцементом диаметром: 100 мм	км	0,006
50	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	0,3
51	22-03-001-01	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм	т	0,0563
52	22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,024
53	22-06-001-07	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 250 мм	км	0,012
54	22-06-001-09	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 350 мм	км	0,654
55	22-06-001-12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,066
56	22-06-001-13	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 600 мм	км	0,144
57	22-06-001-14	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 700 мм	км	0,306
58	22-06-001-16	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 900 мм	км	0,678
59	22-05-004-13	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром от 200 до 300 мм	ФУТЛЯР	4
Устройство колодцев (39 шт.)				
60	23-03-001-03	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	6,796
61	23-03-007-04	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 1,0 м в мокрых грунтах	10 куб. м	2,24
62	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	13,8423
63	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	8,58
64	09-05-003-01	Постановка болтов: строительных с гайками и шайбами	100 ШТ	0,97
65	13-09-001-02	Металлизация при производстве работ на строительномонтажной площадке алюминиевой проволокой диаметром до 1,8 мм: криволинейных наружных поверхностей	кв. м	1,3
Подраздел: 1.4. Жироуловитель				
66	01-01-003-08	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	0,045
67	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	4,243
68	08-01-002-02	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	2,47
69	06-02-001-04	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения объемом: до 5 куб. м	100 куб. м	0,014
70	куб. м7-01-001-03	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 0,1 т	ШТ	1



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
71	23-04-008-02	Присоединение канализационных трубопроводов к существующей сети в грунтах: мокрых	ШТ	1
72	01-02-033-01	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	4,243
Подраздел: 1.5. Канализация K13				
Подготовительные работы				
73	23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	0,384
74	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	393,76
75	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	2,522
76	26-01-021-01	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления	куб. м	4,96
Футляр и обойма				
77	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	0,12
78	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,06
79	23-01-030-10	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм	100 м	0,72
80	06-03-009-01	Установка стержневой композитной арматуры в опалубку монолитной ж/б обоймы трубы водостока диаметром: 8 мм	т	1,762
81	06-07-002-01	Устройство поясов: в опалубке	100 куб. м	0,2562
Трубопроводы				
82	22-05-005-01	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,12
83	22-05-005-04	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,06
84	22-05-005-05	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,72
85	23-01-030-01	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,3
86	23-01-030-03	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	1,38
87	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,36
88	23-01-030-06	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	2,1
89	23-01-030-08	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	2,64
90	23-01-030-10	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм	100 м	1,56
91	23-01-030-11	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 630 мм	100 м	0,06
92	23-01-030-13	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 800 мм	100 м	3,48
93	23-01-030-16	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм	100 м	5,76
94	22-03-002-01	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 ШТ	5,6



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
95	22-06-001-07	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 250 мм	км	0,186
96	22-06-001-09	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 350 мм	км	0,318
97	22-06-001-12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,42
98	22-06-001-14	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 700 мм	км	0,93
99	22-05-004-13	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром от 200 до 300 мм	ФУТЛЯР	12
	Устройство колодцев (30 шт.)			
100	23-03-001-03	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (3 колодца)	10 куб. м	7,109
101	06-13-001-01	Устройство стен и плоских днищ при толщине: до 150 мм круглых сооружений (прим.обойма)	100 куб. м	0,2562
102	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,5
103	07-02-001-01	Установка панелей стен при вертикальных стыках, замоноличиваемых бетоном, панели площадью: до 6 кв. м	100 куб. м	0,075
104	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	11,6615
Подраздел: 1.6. Ливневая канализация ЛОС				
	Подготовительные работы			
105	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	76
106	23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 куб. м	1,764
107	23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	13,932
108	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,12
	Дренаж			
109	23-01-031-01	Укладка трубопроводов водостока из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	15,48
110	23-04-008-02	Присоединение канализационных трубопроводов к существующей сети в грунтах: мокрых	ШТ	12
111	22-05-005-02	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	4,08
112	м07-04-003-01	Агрегат насосный лопастной центробежный одноступенчатый и многоступенчатый, объемный, поршневой, приводной на отдельных фундаментных плитах, масса: 0,9 т	КОМПЛ	2
113	17-01-011-02	Установка насосов погружных с электродвигателем производительностью: до 100 куб. м/час	10 ШТ	0,2
114	куб. м7-03-001-01	Монтаж оборудования механизма подъема и стопорения специального защитного устройства шахтных сооружений, открывающегося путем вращения вокруг горизонтальной оси	т	0,8
115	22-06-001-05	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм	км	1,548
Теплотрасса				
Подраздел: 1.1. Земляные работы и ж/б				



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
1	01-01-009-14 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 66	Разработка грунта в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, в отвал группа грунтов: 2	1000 куб. м	3,735
2	01-02-057-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 куб. м	4,15
3	01-01-013-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 66	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2	1000 куб. м	4,15
4	т03-21-01-028	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 28 км	1 Т ГРУЗА	7262,5
5	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишков грунта 1 250,00 = [1 500 / 1,2]	т	7262,5
6	01-02-033-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5 Поправка: Сб.№33, п.1.33. 5	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	41,5
7	01-01-016-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Работа на отвале, группа грунтов: 1	1000 куб. м	0,415
	Лотки теплотрассы			
8	07-06-001-01	Устройство непроходных каналов: одноячейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту	100 куб. м	0,2388
9	08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	3,05
	Устройство колодцев			
10	23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	38,65
12	23-01-001-04	Устройство основания под трубопроводы: бетонного	10 куб. м	0,265
13	22-04-001-02	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 куб. м	0,6638
14	07-01-001-01	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 0,5 т	100 ШТ	0,08
15	07-01-001-02	Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, масса конструкций: до 1,5 т	100 ШТ	0,1
Подраздел: 1.2. Трубопроводы				



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
16	24-01-041-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 2	Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: до 57 мм	км	0,0064
17	24-01-041-04 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 108 мм	км	0,0032
18	22-05-002-05 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Продавливание без разработки грунта (прокол) на длину: до 10 м труб диаметром 300 мм	100 м	0,24
19	22-05-002-07 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Продавливание без разработки грунта (прокол) на длину: до 10 м труб диаметром 400 мм	100 м	0,24
20	22-05-003-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Протаскивание в футляр стальных труб диаметром: 100 мм	100 м	0,24
21	22-05-003-05 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Протаскивание в футляр стальных труб диаметром: 300 мм	100 м	0,24
22	24-01-041-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 273 мм	км	0,0524
23	24-01-041-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Бесканальная прокладка в траншее стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 325 мм	км	0,0146
24	24-01-042-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Прокладка в канале стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 273 мм	км	0,0232
25	24-01-009-03 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 80 мм	км	0,096
26	24-01-009-04 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 100 мм	км	0,0007
27	24-01-009-08 Поправка: Мет.421/пр	Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией	км	0,144



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
	04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 250 мм		
28	24-01-009-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Надземная прокладка стальных трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) с изоляцией стыков скорлупами при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб: 300 мм	км	0,036
29	24-01-049-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	100 стыков	0,14
30	24-01-049-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	100 стыков	0,35
31	24-01-049-04 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм	100 стыков	0,03
32	24-01-049-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	100 стыков	0,64
33	24-01-049-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Сварка труб, труб и фасонных частей, труб и стартовых компенсаторов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	100 стыков	0,19
34	24-01-043-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	10 ШТ	0,2
35	24-01-043-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	10 ШТ	0,8
36	24-01-043-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	1,6
37	24-01-043-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка отводов стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,4
38	24-01-044-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка тройников стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	10 ШТ	0,2



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
39	24-01-044-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка тройников стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,2
40	24-01-044-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка тройников стальных, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,4
41	24-01-046-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	10 ШТ	0,4
42	24-01-046-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,2
43	24-01-046-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка неподвижных опор, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,2
44	24-01-048-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,2
45	24-01-048-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 76 мм	10 ШТ	0,4
46	24-01-048-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	10 ШТ	0,2
47	24-01-048-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка переходов, промежуточных и концевых элементов с кабелем вывода, металлической заглушки изоляции, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 325 мм	10 ШТ	0,2
48	24-01-050-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: до 57 мм	100 стыков	0,14
49	24-01-050-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 76 мм	100 стыков	0,35
50	24-01-050-04 Поправка: Мет.421/пр	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 108 мм	100 стыков	0,03



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
	04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5			
51	24-01-050-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 273 мм	100 стыков	0,61
52	24-01-050-09 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Изоляция стыков труб, изолированных пенополиуретаном (ППУ), неразъемными муфтами методом заливки, диаметром: 325 мм	100 стыков	0,19
53	22-03-014-03 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	ШТ	2
54	22-03-014-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 300 мм	ШТ	2
Подраздел: 1.3. Запорная арматура				
55	24-01-032-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром: 50 мм	КОМПЛ	4
56	24-01-032-03 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром: 100 мм	КОМПЛ	2
57	24-01-032-06 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром: 250 мм	КОМПЛ	4
Подраздел: 1.4. Прочие работы				
58	24-01-053-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: до 57 мм	100 м	0,24
59	24-01-053-04 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 108 мм	100 м	1
60	24-01-053-08 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Промывка и гидравлическое испытание трубопроводов, изолированных пенополиуретаном (ППУ), диаметром: 273 мм	100 м	1,8
61	22-06-005-07 Поправка: Мет.421/пр	Врезка в существующие сети из стальных труб стальных штуцеров (патрубков) диаметром: 300 мм	ШТ	8



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
	04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5			
62	м08-02-140-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Кабель до 64/110 кВ с изоляцией из сшитого полиэтилена в траншее	100 м	0,96
63	м08-02-144-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 2,5 кв. мм	100 ШТ	0,52
64	22-02-004-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Нанесение нормальной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стыки и фасонные части стальных трубопроводов диаметром: 50 мм	км	0,024
65	22-02-004-03 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Нанесение нормальной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стыки и фасонные части стальных трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,1
66	22-02-004-07 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Нанесение нормальной антикоррозионной битумно-резиновой или битумно-полимерной изоляции на стыки и фасонные части стальных трубопроводов диаметром: 250 мм	км	0,18
67	22-01-011-03 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Укладка стальных водопроводных труб с гидравлическим испытанием диаметром: 100 мм	км	0,024
68	09-03-039-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Монтаж опорных конструкций: для крепления трубопроводов внутри зданий и сооружений массой до 0,1 т	т	0,044
69	27-03-008-04 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Разборка покрытий и оснований: асфальтобетонных	100 куб. м	0,0053
70	27-04-001-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	5,3
Дренаж дорожных одежд				
1	23-01-001-03 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 2	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 куб. м	13,9
2	23-01-001-01 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 2	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	1,39



№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц
3	01-01-133-05 Поправка: Прил. 1.12, п.3. 47 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 5	Устройство закрытого дренажа экскаваторами-дреноукладчиками мощностью 118 кВт (160 л.с.) из пластмассовых труб диаметром: свыше 10 см в траншеях глубиной до 4 м, группа грунтов 2	1000 м	1,548
4	23-04-008-02 Поправка: Мет.421/пр 04.08.20 Пр.10 Т.1 п. 2	Присоединение канализационных трубопроводов к существующей сети в грунтах: мокрых	ШТ	46

Заказчик
Представитель по доверенности

Оценщик
Генеральный директор

_____/Д.А. Маматов/

_____/А.С. Иванов/



Идентификатор документа 2a777a1f-1414-4647-9d7e-2d4767d0f4ef

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Мамзатов 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	040119E3008FB1558B4F0B95156CE04DE4 с 01.08.2024 16:36 по 01.08.2025 16:36 GMT+03:00	27.05.2025 10:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	 ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" /ЗАО "РОСОЦЕНКА" ИВАНОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02215C9E00CD81DEB644988054B27DD0A1 с 15.08.2024 12:26 по 15.11.2025 12:26 GMT+03:00	27.05.2025 11:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Аренда складского помещения

Аналог №1

pushkino.cian.ru/rent/commercial/318810291/

Сдается склад (А)

Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 218 На карте
 Я/ Ярославское шоссе 22 км от МКАД Л/ Осташковское шоссе 28 км от МКАД



24 фото

Площадь: 12 540 - 23 240 м² Этаж: 1 из 1 Вкл. логистика: 12,0 м

Помещение: Свободно

15 466 000 - 27 694 333 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 26 863 500

Цена за метр: от 14 300 Р в год
 Малог: НДС включен: 4 615 722 Р
 Комиссия: нет
 Континентальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 923 078-24-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Результаты поиска по запросу в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Pradium

на Цикл: 4 года Объект в работе: более 4000

ИЗДАТЕЛЬ: Официальный отдел

pushkino.cian.ru/rent/commercial/318810291/

Доступно 2 площади

Площадь	Этаж	Цена
12540 м²	1 этаж	15 466 000 Р/мес. 14 900 Р/м² в год
23240 м²	1 этаж	27 694 333 Р/мес. 14 300 Р/м² в год

ID: MR1659
 Адрес: Московская обл, г Пушкино, Ярославское шоссе, д 218 (Северо-Восток).
 Общая площадь 35760 м²

Отправим презентацию на Whatsapp, организуем просмотр в удобное для вас время!

15 466 000 - 27 694 333 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 26 863 500

Цена за метр: от 14 300 Р в год
 Малог: НДС включен: 4 615 722 Р
 Комиссия: нет
 Континентальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

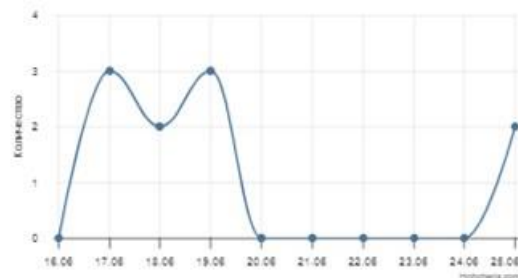
+7 923 078-24-88

Статистика просмотров за последние 10 дней

10 просмотров с даты создания объявления 17.06.2025

10 просмотров за последние 10 дней

5 уникальных просмотров



<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/318810291/>

pushkino.cian.ru/rent/commercial/304764842/

Обновлено 23 июл, 17:23 · 143 просмотра, 5 закладки, 64 уникальных

Сдается склад (А)
в складском комплексе «Пушкино (Строение 1)»

Московская область, Пушкино, ул. Пушкинское поле, вл10с1. На карте
А/ Ярославское шоссе 30 км от МКАД

Поделиться

Пожаловаться



6 фото



Площадь
16 200 м²

Этаж
1 из 1

Схема этажа
12x24

Высота потолков
12,0 м.

Политика
Свободно

17 269 200 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 12 792 Р в год

Налог НДС не вкл.

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 374-57-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
PCH-Риэлти

На сайте 9 лет

Объекты в работе 818

Дом на набережной INSIDER
Бизнес-класс с премиальной отделкой от 12,2 млн руб! Правый вид на реку! Рассрочка 0%



pushkino.cian.ru/rent/commercial/304764842/

Фотографии (6) Описание Расположение Полное описание

Склад, 16 200 м²

Арт. 69951408 Новый склад класса "А".
Общая площадь 16200 кв. м, без мезонина (возможно увеличение под арендатора).
Высота потолков - 12,5 м.
Полы-антистат.
13 доковых ворот.
Электрическая мощность 400 кВт.
Помещение оборудовано системами коммуникаций: водоснабжение, ливневая и центральная канализация, электроснабжение, газоснабжение.
Почти все системы будут работать благодаря подключению к собственным сетям.
Складские помещения оборудованы вентиляционными системами, в офисных пространствах имеется кондиционирование, установлены sprinklerная пожарная система и охранная сигнализация.
Арендаторам будет предоставляться все современные телекоммуникационные услуги, техобслуживание и уборку будет осуществлять управляющая организация.
Огороженная и охраняемая территория. Видеонаблюдение. Парковки готовы принять не только легковой транспорт, но и габаритные авто.
Правая аренда от собственника. Подходит под фарм, алкогольное лицензирование.

Свернуть

17 269 200 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 12 792 Р в год

Налог НДС не вкл.

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

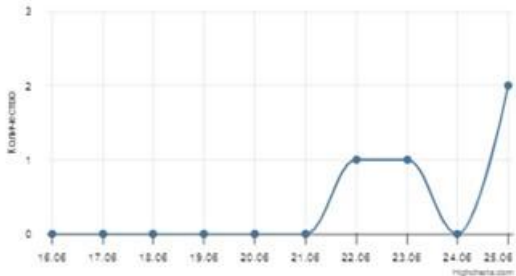
+7 915 374-57-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Статистика просмотров за последние 10 дней

166 просмотров с даты создания объявления 17.07.2024
4 просмотра за последние 10 дней
67 уникальных просмотров



<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/304764842/>

pushkino.cian.ru/rent/commercial/312867927/

Сдается склад, 14 000 м² в логистическом комплексе «Молком (5/1)»

Московская область, Пушкино, Клизма минирейон, Костяновская ул., 3/2 На карте
А/ Ярославское шоссе 14 км от МКАД А/ Осташковское шоссе 20 км от МКАД

18 900 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 18 333 000

Цена за метр 16 200 Р в год
Налог НДС включен: 3 150 000 Р
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 700-04-80
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АИ АЛЕКС агентством недвижимости Алекс-Недвижимость
Инициатор Алексей Юрьевич

Руставели 14 от ПИК
Квартиры с ключами в 2025. 3 минуты до м. «Бутырское»

16 фото

Площадь 14 000 м²
Этаж 1 из 1
Выс. потолка 12.0 м.
Помещение Свободно

pushkino.cian.ru/rent/commercial/312867927/

Фотографии (16) Описание Расположение Поисковые объявления Склад, 14 000 м²

Лот 781387 Предложение от Собственника! Сдается в аренду склад класса А площадью 14000 м2. Первый этаж, высота потолков 12 м, 18 доковых ворот, шаг колонн 12 на 24 м, бетонные полы с антипылевым покрытием, автоматическая система пожаротушения, круглосуточный режим работы, бесплатный въезд, централизованная система безопасности, система видеонаблюдения и контроля доступа. Подходит под склад товаров народного потребления, электронной техники и оборудования, одежды, обуви, товаров для спорта, отдыха, рыбалки, дачи, автозапчастей, тканей и многих других видов продукции.

В цену включено: НДС 20%. В цену не включено: коммунальные расходы. Обеспечительный платеж 3 месяца.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Вышлем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ 781387

Свернуть

18 900 000 Р/мес.

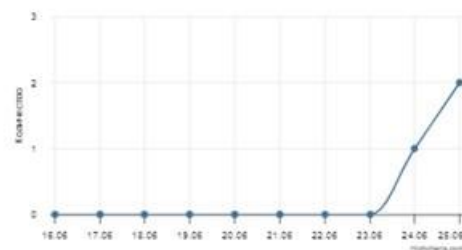
Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 18 333 000

Цена за метр 16 200 Р в год
Налог НДС включен: 3 150 000 Р
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 700-04-80
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Статистика просмотров за последние 10 дней

88 просмотров с даты создания объявления 27.01.2025
3 просмотра за последние 10 дней
32 уникальных просмотра



<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/312867927/>

pushkino.cian.ru/rent/commercial/318858521/

Сдается склад, 85 000 м²

Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 228 На карте
А) Ярославское шоссе 22 км от МКАД Б) Алтуховское шоссе 31 км от МКАД





 **3 фото**



Площадь: 85 000 м²
Шаги: 1 из 1
Высота: 14,0 м

 **Посмотреть Свободно**

106 250 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 103 062 500

Цена за метр: 15 000 Р в год
Налог: НДС включен: 17 708 334 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 985 157-76-75
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

 агентство недвижимости
ILM
 Документы проверены

на Цан: 5 лет
Объемы в работе: 222

 риэлтор
Константин Морозов

pushkino.cian.ru/rent/commercial/318858521/

Фотографии (3) Описание Расположение Контактные лица Склад, 85 000 м²

Предлагается в аренду склад площадью 85000 кв. м. Складской комплекс расположен по адресу: г. Москва, Ярославское ш., 23 км и имеет прямой доступ к Ярославскому шоссе, расстояние до МКАД составляет 23 км по. Такое месторасположение дает доступ удобный доступ как в область, так и в город. Рядом с СК находится ТРЦ Пушкино Парк и прочие объекты инфраструктуры.

Основные характеристики:
Рабочая высота 12 м
Шаг колонн - 12x24 м
Нагрузка на пол 6 т./кв. м
Полы бетонные с антипылевым покрытием.
Ворота доковые 1 дк на 1000 кв. м
Система пожаротушения sprinklerная.

Транспортная доступность. Близость к черте города
Развитая инфраструктура, все виды коммуникаций
Без ограничения по видам производства
Система видеонаблюдения.
Круглосуточная охрана
Парковка и КПП
Высокоскоростной интернет
Высокий стандарт качества
Доступ 24/7
Комбинирование складских, производственных и офисных помещений под потребности вашего бизнеса
Номер лота: 32345

[Свернуть](#)

106 250 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 103 062 500

Цена за метр: 15 000 Р в год
Налог: НДС включен: 17 708 334 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 985 157-76-75
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

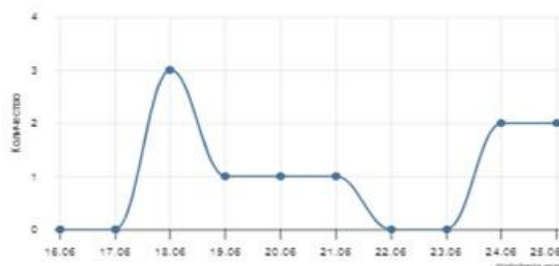
 агентство недвижимости
ILM
 Документы проверены

Статистика просмотров за последние 10 дней

10 просмотров с даты создания объявления 18.06.2025

10 просмотров за последние 10 дней

3 уникальных просмотра



<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/318858521/>

[cian.ru/sale/commercial/318820427/](https://www.cian.ru/sale/commercial/318820427/)

Продается коммерческая земля, 3 га

Московская область, Раменский муниципальный округ, Малицкое деревня, ул. Далиева, 2004. На карте
 М. Новорязанское шоссе - 48 км от МКАД М. Новогорьковское шоссе - 44 км от МКАД

144 999 999 ₽
 Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Например, 140 649 900

Цена за гектар 48 333 333 ₽
 Налог УСН

+7 923 070-30-54
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Собственник ID 15668229

БЦ Upside Kuntzevo
 Высокотехнологичный БЦ класса «А».
 Продажа готовых офисов. Ввод в 2025 г.
 Деловая среда выше ожиданий



Коммерческая земля

 3 га

Вашему вниманию предлагается участок 3 га (50:23:0050178-45), расположенный на бетоне А-107 в 35 км от МКАД по Новорязанскому шоссе.

Можно и по платной трассе (СКАД)

Московская область, Раменский район, д. Малицкое.

Категория земель - земли промышленности, вид разрешенного использования - объекты дорожного сервиса.

Коммунальная - 100 кв уже получено, возможно увеличение мощности при необходимости.

Получен ГПЗУ.

Есть собственный въезд с МКАД (малое бетонное кольцо) - А107

Собственность. Предпочтительно продажа участка целиком.

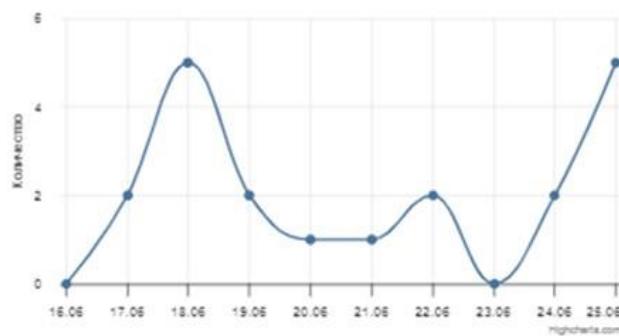
Возможно перераспределение с соседним участком.

Статистика просмотров за последние 10 дней

20 просмотров с даты создания объявления 17.06.2025

20 просмотров за последние 10 дней

14 уникальных просмотров



<https://www.cian.ru/sale/commercial/318820427/>

cian.ru/sale/suburban/296796278/

Обновлено: 14 янв, 15:17 · 1434 просмотра, 5 за неделю, 1808 уникальных с марта 2024

Только на Циан · Гарантировано Росреестром

Продается участок, 1 457 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Богословское д/пос. · [На карте](#)
/ Щелковское шоссе · 32 км от МКАД / Франковское шоссе · 32 км от МКАД

Показать фото

5 фото

509 950 000 ₽ ·

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 494 651 500

Цена за сотку · 330 000 ₽/сот.

+7 915 116-46-67

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Свойственник

ID 113503037

Получатель платежа

Циан.ипотека

Срок запрос в Т.Банке

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,7%

Попытка снять

1 457 сот.

Участки от 1 до 14.57 га, стоимость за сотку 330 000 руб. назначение, земли населенных пунктов, вид использования, производственный. Коммуникации доступны, по границе участка есть электросети, газ, водоснабжение. На каждого покупателя коммуникации оформляются отдельно. Торг уместен, размер и условия оплаты с отсрочкой и рассрочкой

cian.ru/sale/suburban/296796278/

Фотографии (5) · Описание · Расположение · Контактное лицо · Последние объявления

Участок, 1 457 сот. ·

Об участке

Коммуникации и удобства

Площадь · 1 457 сот.

Канализация · Нет

Категория земель · Земли населенных пунктов

Электричество · Есть

Статус участка · Данное некоммерческое партнерство

Газ · Магистральный по границе

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

Как купить в ипотеку? · Плюсы и минусы · Парки

Информация из Росреестра

Данные получены 14 января 2025 года

Об участке

Категория земель · Земли населенных пунктов

Разрешенное использование · Производственный

Обременение · Нет сведений

Собственность · Единоличная с 29.09.2023

Площадь · 1457.45 сот.

Кадастровая стоимость · 285 237 539.50 ₽

Адрес · Московская область, Щелковский район, сельское поселение Пребневское, д. Богослово

509 950 000 ₽ ·

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 494 651 500

Цена за сотку · 330 000 ₽/сот.

+7 915 116-46-67

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Свойственник

ID 113503037

Получатель платежа

Циан.ипотека

Срок запрос в Т.Банке

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,7%

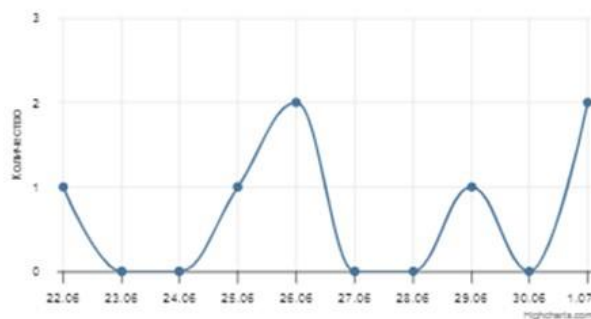
184

Статистика просмотров за последние 10 дней

2685 просмотров с даты создания объявления 20.02.2024

7 просмотров за последние 10 дней

1809 уникальных просмотров с марта 2024



<https://www.cian.ru/sale/suburban/298796278/>

Аналог №3

[cian.ru/sale/commercial/318771334/#](https://www.cian.ru/sale/commercial/318771334/#)

Продается коммерческая земля, 342,11 сот.

Московская область, Балашиха городской округ, Деглово д/пос. Милованое Балашиха территория. На карте
 А/ Пушкинское шоссе 17 км от МКАД А/ Новорязанское шоссе 17 км от МКАД
 А/ Новорязанское шоссе 17 км от МКАД
 Д/ Маленкодеревня 32 мин. Д/ Опытно 13 мин. Д/ Жуково 17 мин.

 40 фото

Площадь участка: 342,11 сот.

Категория: Участок промышленной, транспортной, связи и иного не сельского назначения

Земельный участок от Собственника в Индустриальном Парке "Милованое Балашиха"

ГОТОВЫ РАЗВИВАТЬ БИЗНЕС! Представлен уникальное предложение - земельный участок с возможностью строительства производственно-складского комплекса и административных помещений!

171 055 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 165 923 300

Цена за сотку: 500 000 Р

Налог: УСН

+7 916 815-74-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

 агентство недвижимости

Realitok

Сотрудник

На сайте: 4 года

Объекты в работе: 44

[cian.ru/sale/commercial/318771334/#](https://www.cian.ru/sale/commercial/318771334/#)

Фотографии (40) Описание Расположение Контактное лицо Коммерческая аренда, 342,11 сот.

17 км от МКАД
25 км от МКАД
2 км до новой трассы М12 Москва-Ногинск-Казань
2 км до Московского шоссе
10 км до скоростного Горьковского шоссе

ПРЕИМУЩЕСТВА УЧАСТКА:

1. КОММУНИКАЦИИ:

Магистральный газ среднего давления подведен к границе участка
Возможность подключения к электросетям
Линейная канализация вдоль дорог
Прочие дороги из усиленных и долговечных плит ПАГ 14

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:

Остановка общественного транспорта у границы парка
В пешей доступности будущая станция МЖД-4 "Железнодорожный"
Ж/д станция "Железнодорожный" в 10 минутах езды
Ж/д станция "Черное" в 2 км
Развитая инфраструктура микрорайона Железнодорожный

ИДЕАЛЬНО ДЛЯ:

Производственных предприятий
Складских комплексов
Логистических компаний
Административно-торговых центров

171 055 000 Р  

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 165 923 300

Цена за сотку 300 000 Р
Налог УСН

+7 916 815-74-76
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
✉ Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Результет
Сотрудник

На сайте 4 года
Объекты в работе 44

Жилой комплекс «Адмирал»
Курс на семейное счастье! Квартиры бизнес-класса у метро, собственные школы и детский сад



[cian.ru/sale/commercial/318771334/#](https://www.cian.ru/sale/commercial/318771334/#)

Фотографии (40) Описание Расположение Контактное лицо Коммерческая аренда, 342,11 сот.

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 342,11 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения

Инвестпроект: Нет

Обременение: Нет

Коммуникации и удобства

Электричество: Есть по границе участка, 50000 кВт

Газ: Есть по границе участка, среднее давление

171 055 000 Р  

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 165 923 300

Цена за сотку 300 000 Р
Налог УСН

+7 916 815-74-76
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
✉ Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

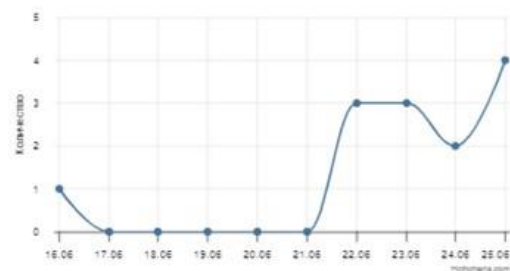

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Статистика просмотров за последние 10 дней

13 просмотров с даты создания объявления 16.06.2025

13 просмотров за последние 10 дней

9 уникальных просмотров

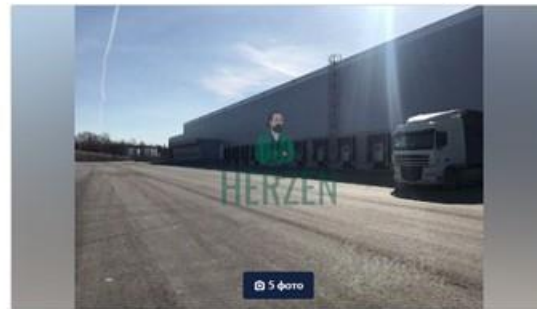


pushkino.cian.ru/sale/commercial/297877727/

Продается склад (А)

Московская область, Пушкино, Луговая ул., 3А На карте
Ярославское шоссе 19 км от МКАД Осташковское шоссе 19 км от МКАД

Показать



Площадь 33 734 м²
Этаж 1 из 3
Выс. потолка 12,0 м
Помещение Свободно

3 643 272 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 3 533 973 800

Цена за метр 108 000 ₽
Налог НДС включен: 607 212 000 ₽

+7 992 128-10-45

Специалист работает с 10:00 по 23:00.
Номер только для звонков, сообщения не придут.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам.

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
HERZEN Индустриальная Недвижимость

На Ции 9 лет
Объекты в работе более 3000

РИЭЛТОР
CRE Department
Специалист
10 - 2

pushkino.cian.ru/sale/commercial/297877727/

фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления

Склад, 33 734 м²

Срок строительства от 6 мес. до 1,5 года.
Индустриальные здания нового поколения.
Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура.
Экономично. Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий.
Соответствие международным стандартам пожарной безопасности FM global.
Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек.

Строительство "под ключ", инженерные изыскания, проектирование, прохождение экспертизы, получение разрешительной документации на строительство, возведение здания, установка внутренних инженерных систем, пусконаладочные работы, ввод объекта в эксплуатацию, выполнение твердых покрытий и благоустройство согласно генеральному плану.

Индустриальные здания, которые могут быть использованы как под склад или распределительный центр, так и под производство, проектируются и возводятся с учетом всех ваших пожеланий.

Огороженная территория.
Удобный заезд.
Все условия для комфортной работы.
Подробности по запросу.

Почему стоит обратиться к нам:
1) Работаем с 2014 года.
2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости.
3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов.
4) Не берем комиссию с арендаторов/покупателей.

Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!

Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворять требованиям" или более привычный русский вариант "строить под ключ".

Преимущества модели Build-to-suit:

Нет необходимости тратить время и деньги на поиск подходящего варианта или на перепланировку помещения, не соответствующего требованиям.
Вы получаете качественное помещение с современной инфраструктурой и техническими характеристиками, идеально соответствующими его нуждам. Возможность сэкономить около 40-50% средств по сравнению с покупкой и перепланировкой уже готового здания.
Можно до начала строительства учесть стратегические планы развития компании. Например, построить склад большой площади. Тогда можно будет прибыльно сдавать неиспользуемые квадраты в аренду, а позже (с ростом компании) расширится без лишних затрат.
Тенды ежегодного роста объема торговых площадей основных игроков рынка на 5-15% обеспечивают стабильный спрос и на новые складские площади.

Бизнес-характеристики:
Площадь к продаже: 33 734 м². Высота потолка: 12 м.
Коммерческие условия.
Стоимость продажи: 3 643 272 000 руб. с НДС.

3 643 272 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 3 533 973 800

Цена за метр 108 000 ₽
Налог НДС включен: 607 212 000 ₽

+7 992 128-10-45

Специалист работает с 10:00 по 23:00.
Номер только для звонков, сообщения не придут.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам.

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
HERZEN Индустриальная Недвижимость

На Ции 9 лет
Объекты в работе более 3000

РИЭЛТОР
CRE Department
Специалист
10 - 2

МИРАПОЛИС - скидки до 20%

Бизнес-класс у метро. Авторская архитектура. Дизайнерские лобби. Рядом с ВДНХ. Рассрочка 0%!



pushkino.cian.ru/sale/commercial/297877727/

Фотографии (5) **Описание** Расположение Показание объявлений

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	33 734 м²
Этаж	1 из 3
Количество рабочих точек	2
Высота потолков	12 м
Планировка	Открытая
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории, для грузового транспорта. 888 мест

3 643 272 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 533 973 800

Цена за метр: 108 000 Р

Налог: НДС включен: 607 212 000 Р

+7 992 128-10-45

Специалист работает с 10:00 по 23:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

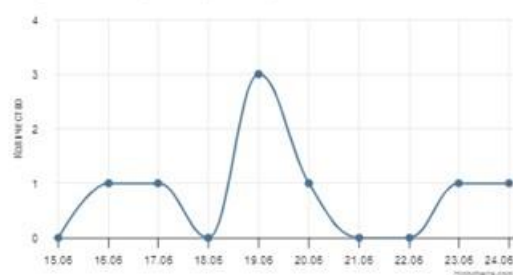
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Статистика просмотров за последние 10 дней

866 просмотров с даты создания объявления 30.01.2024

8 просмотров за последние 10 дней

436 уникальных просмотров с марта 2024



<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/297877727/>

Аналог №2

cian.ru/sale/commercial/285787213/

Продается склад (A)

Москва, НАО (Новоноковский), № 63 (поселение Марушкинское: квартал, 1463 на карте)

Воровское шоссе: 22 км от МКАД, Киевское шоссе: 23 км от МКАД

Аэропорт Внуково: 17 мин., Савинское: 11 мин., Крылатское: 13 мин.

Показывать

12 фото

Площадь: 13 000 м²

Этаж: 1 из 1

Высота потолков: 12,0 м

Планировка: Свободная

1 573 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 525 810 000

Цена за метр: 121 000 Р

Налог: НДС не включен

+7 985 321-94-45

Специалист работает с 9:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лидер

Комментарий

На сайте: 12 лет

Объекты в работе: 68

ЖК MYPRIORITY Минералки

Бизнес-класс в районе Хорошево-Мневники. Рядом с Москвой рекой и

ПРИЗНАТЬ

cian.ru/sale/commercial/285787213/

Фотографии (12) Описание Расположение Контактное лицо

Склад, 13 000 м²

КРОСС ДОК

Отличный склад класса А

Отлично развитая инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая, рядом Аэропорт Внуково, ст. метро Внуково и т.д.

Параметры:
 Тип: сухой отапливаемый с персональной регулировкой температуры до +24
 Площадь Складского комплекса: 250 000 м².
 Основные площадки: есть
 Паркинг (грузовые автомобили): 500 м.мест.
 Паркинг (легковые автомобили): 1 000 м.мест.
 Рабочая высота потолков: 12-14 м.
 Тип пола: бетонный пол с антигравийным покрытием и нагрузкой 9 тонн/м².
 Уровень пола: 1,2 м.
 Система автоматического пожаротушения: спринклерная.
 Пожарная сигнализация: есть.
 Количество docks: 1 на 750 м².
 Пандус, доковые и ворота в ноль.
 Шаг колонн: 12 x 24 м.
 Есть Электрические мощности.
 Возможно эксплуатировать как производство (зависит от его типа).
 Сделка возможна с НДС.
 Без комиссии, процентов и надбавок.
 Звоните, оперативно организуем показ в удобную дату и ответим на все интересующие Вас вопросы.

1 573 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 1 525 810 000

Цена за метр: 121 000 ₽

Налог: НДС не включен

+7 985 321-94-45

Специалист работает с 9:00 по 22:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут.
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

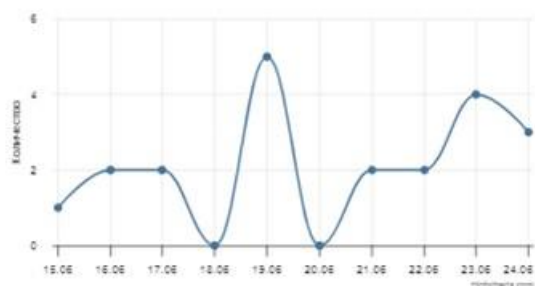
Быстро отвечает на сообщения

Статистика просмотров за последние 10 дней

3945 просмотров с даты создания объявления 05.04.2023

21 просмотр за последние 10 дней

1162 уникальных просмотра с марта 2024



<https://www.cian.ru/sale/commercial/285787213/>

Аналог №3

vidnoye.cian.ru/sale/commercial/315133251/

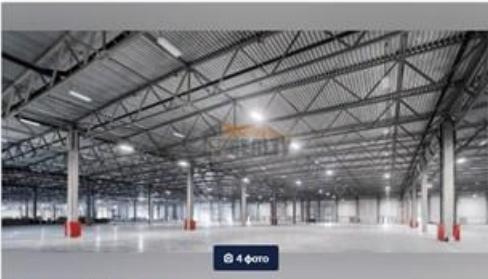
Продается склад (А)

Московская область, Ленинский городской округ, Починок Ленинский пл. ш. Зеленов, 2. На карте

А/ Казанские шоссе 11 км от МКАД А/ Москва - Аэропорт Домодедов, А-105 шоссе 11 км от МКАД

А/ Домодедовская 18 км А/ Звениково 18 км А/ Красногвардейская 19 км

Показать



4 фото

Площадь: 17 616 м²

Этаж: 1 из 1

Вид: открытая

Помещение: Свободно

1 673 520 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 95 000 ₽

Налог: НДС исключен 279 920 000 ₽

+7 915 374-57-90

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут.
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости ПСН-Риэлти

На сайте: 9 лет

Отзывов в работе: 815

ЖК «Риверсайд» от ФСК

Последние готовые квартиры от 5.3 млн руб.



vidnoye.cian.ru/sale/commercial/315133251/

Фотографии (4) Описание Расположение Поиск объявления

Склад 17 616 м²

Арт. 98374365 Продается производственно-складское помещение класса "А" 17616 кв.м. (возможно купить меньше или больше площадь).
Высота потолков 12 м.
Пол с антистатическим покрытием и двойным армированием выдерживает нагрузку не менее 7 тонн на 1 м².
Строительные материалы зданий образуют конструкцию "термос" - фасадная панель 120 мм, внутренние перегородки 100 мм, крыша из 100 мм минваты и 50 мм пенофлеса.

Ворота в количестве 40 шт. оборудованы доквеллерами - выравнивающими платформами "лопатами", выравнивающими площадки, уплотнительными контурами (есть модули с воротами в ноль, астакада).

Все коммуникации, электрическая мощность 600 кВт. (возможно увеличение под покупателя).
Орски, сан/узел. Закладные под кран-балку. В наличии 5 модификаций улучшения помещения.

В складских помещениях есть гидрантная система для пожаротушения и пожарное оповещение. Территория комплекса охраняется, установлены средства контроля доступа и видеонаблюдение, действует контрольно-пропускной пункт, дороги из асфальтобетона. Парковка для большегрузных и легковых авто.

Подробности по телефону.
Оперативный показ.

1 673 520 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 95 000 ₽
Налог НДС включен 278 920 000 ₽

+7 915 374-57-90

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не будут.
Если хотите оставить жалобу, нажмите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ПСН-Риэлти

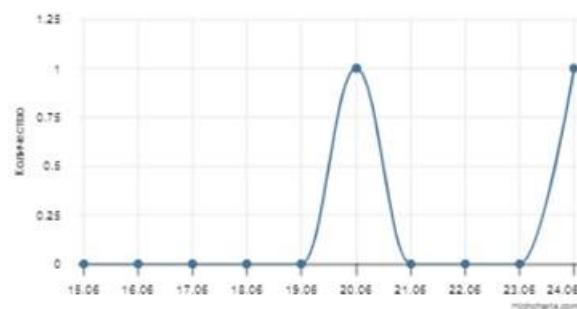
9 лет 813 объектов в работе

Статистика просмотров за последние 10 дней

84 просмотра с даты создания объявления 19.03.2025

2 просмотра за последние 10 дней

46 уникальных просмотров



<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/315133251/>

Аналог №4

domclick.ru/card/sale_warehouse__2067022318

Склад, 12200 м², 1/1 этаж

1 220 000 000 ₽

300 000 €/м²

Роман Медов
25 объявлений
На Домклик 3 года 2 мес.

Respect

+7 985 670-03-24

Заказать звонок

-25% на ключи в этом году самолет

Московская область, Подольск городской округ, с. Савиново, 85

Подольск 3 часа езды Силикатная 4 часа езды

Площадь 12200 м²
Этаж 1
Этажей в здании 1

Комнат в помещении 1
Тип сделки Свободная продажа
Вход в помещение Отдельный

Состояние Евро
Мощность 350 кВт
Отопление Есть

Подробнее

Описание

Арт. 106082967 Предлагается складской комплекс А класса, год постройки 2023, общая площадь 12 207 кв. м, земельный участок 1,7 га;
Расположение: г. Подольск, Варшавское шоссе от МКАД: 13 км., 20 минут пешком от м/д станции Силикатная.

Общая площадь 12207 кв.м.; площадь склад 10 101,43 кв.м., площадь мезонина 1 207,28 кв.м., площадь АБК 898,34 кв.м.

Описание

Арт. 106082967 Предлаген складской комплекс А класса, год постройки 2023, общая площадь 12 207 кв. м, земельный участок 1,7 Га; Расположение: г. Подольск, Варшавское шоссе от МКАД; 33 км., 20 минут пешком от ж/д станции Силикатная.

Общая площадь 12207 кв.м.; площадь склад 10 101,43 кв.м., площадь мезонина 1 207,28 кв.м., площадь АБК 898,34 кв.м.

Характеристики:

Протоли 12 м.

Пол антипыль,

Нагрузка на пол 5 т.,

Температурный режим +16 +20,

Электрическая мощность 350 кВт.,

Газовая котельная,

Септик,

Центральное водоснабжение,

Противопожарная сигнализация стриплиерная

Гидранты:

Ворота: доковые 12 шт.

Категория земли населенных пунктов, для промышленных целей.

Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы:

Купить склад, склад, производство, купить помещение, купить промышленное помещение, промзона, промышленные парки, помещение для производства, купить помещение свободного назначения, пром парк, купить склад в Подольске, купить склад в Домодедово, склад А класса [Скрыть](#)

Обновлено 29 мая

Склад, 12200 м², 1/1 этаж

1 220 000 000 Р

100 000 ₽/м²

Роман Медов

25 объявлений

На Домклик 3 года 2 мес.

Respect

+7 985 670-03-24

Заказать звонок

-25% на ключи в этом году

самолет

Домклик - это не просто сайт, это инструмент для поиска недвижимости. Мы предлагаем вам возможность сэкономить до 25% на покупке недвижимости в этом году. Для этого достаточно оформить ипотеку на Домклик. Узнайте больше о преимуществах Домклик ипотеки.

https://domclick.ru/card/sale_warehouse_2067022318

Аналог №5




Московская область, Домодедово, Белые Столбы м.н., 1-й километр, 8

Площадь: 16418 м²

Этаж: 1

Этажей в здании: 1

Мощность: 234 кВт

Отопление: Есть

[Подробнее](#)

Описание

Индустриальный парк - 10072.

Предложение актуально только для покупателей.

Уважаемые коллеги-агенты по данной позиции мы не сможем сотрудничать!

Транспортная доступность: Каширское (М-4 ДОМ) ш.; Удаленность от МКАД: 33 км.;

Современный складской комплекс класса А

Удобное расположение: 33 км. до МКАД.

Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение!

Складские и офисные площади:

общая площадь 1-го этажа (склад), на отп. 0,000, 12 820,6 м²;

общая площадь уровня встройки (мезонин), на отп. +6.600, 2 399 м²;

общая площадь уровня встройки АБК (офис), на отп. +3.300, 510,4 м²;

общая площадь уровня встройки АБК (офис), на отп. +6.600, 298,7 м²;

общая площадь уровня встройки АБК (офис), на отп. +9.900, 290,8 м²;

общая площадь технической надстройки (котельная) на отп. +13.880, 98,5 м².

Площадь земельного участка: 23 441 м².

Склад, 16418 м², 1/1 этаж

1 600 016 190 Р

97 455 ₽/м²

Надежда

HERZEN

+7 932 502-04-53

Ширина площадки разгрузочного фронта - 36 метров, с расположением 20 парковочных мест для легковых и 7 для грузового автотранспорта.

Складская зона оборудована 21 комплектом автоматических промышленных ворот с уравнивающими платформами: изолированный дождь, тепловыми завесами, с возможностью расширения до 25 комплектов.

Дополнительно, с отпечки пола склада предусмотрены два отдельных въезда на площадку разгрузочного фронта, с устройством ворот негабаритного транспорта и грузоподъемных механизмов до 5 метров.

Технические помещения имеют отдельный вход, что позволяет сотрудникам эксплуатации проводить работы и снимать показания приборов учета энергоресурсов без доступа в зону хранения.

Зона хранения имеет выделенные функциональные зоны (погрузочно-разгрузочная зона, участки комплектации заказов, хранение на антресоли, стойки и зарядки погрузчиков и риктраков с местами для хранения, помещения уборочного инвентаря и попомочных машин склада, дополнительные санузлы).

Предусмотрена возможность разделения функциональных зон на два равноценных блока с возможностью раздельного коммерческого учета энергоресурсов.

Высота складской части от пола до низа конструкций составляет 12,55 м, под складской зоной (антресолю) 5,12 м, что позволяет производить обработку грузов под антресолю как погрузчиками, так и риктраками.

На отпечке +3,300 предусмотрены встроенные помещения административно-бытового назначения (санузлы, административные помещения свободной планировки, комнаты приема пищи).

На отпечке +6,600 предусмотрена антресоль с двумя открытыми площадками хранения и встроенные помещения административно-бытового назначения (санузлы, административные помещения свободной планировки).

На отпечке +9,900 предусмотрены встроенные помещения бытового назначения (санузлы, административные помещения свободной планировки).

На кровле на отпечке +13,880 предусмотрено размещение крышной котельной.

Проклад в складскую зону предусмотрен через вестибули и коридоры АБК с выделенной зоной помещений для размещения водителей, диспетчера и охраны.

В вестибуле предусмотрена возможность размещения вендинговых, кофейных аппаратов, кулеры.

Выделенные мощности:

Объект обеспечен электрической мощностью не менее 234 кВт.

Отопление от собственной котельной, максимальный часовой расход 199 м3/час.

Водоснабжение 8,4 м3/сут.,

Водосток - центральная коммуникация.

Огороженная территория.

Удобный въезд.

Все условия для комфортной работы.

Подробности по запросу.

Почему стоит обратиться к нам:

- 1) Работаем с 2014 года
- 2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости
- 3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов
- 4) Не берем комиссию с арендаторов/покупателей.

Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!

Технические характеристики:

Площадь к продаже: 16418 м2; Электричество: до 234 кВт;

Коммерческие условия:

Стоимость продажи: 1 600 016 190 руб. НДС не облагается; [Скрыть](#)

Обязательно 22 мая

Склад, 16418 м², 1/2 этаж

1 600 016 190 Р

97 455 €/м²

Н Надежда

HERZEN

+7 932 502-04-53

https://domclick.ru/card/sale_warehouse_2066386741

Данные, используемые в рамках Доходного подхода к оценке

Расходы на страхование



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;
- ✓ Объемов страхового покрытия (рисков);
- ✓ Наличия/отсутствия франшизы;
- ✓ Наличия/отсутствия 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

Резерв на замещение

13

Резерв на замещение

Доля (%) расходов на ремонты в валовой выручке от аренды при рыночной загрузке (действительный валовый доход).

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

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	average		50	50	45	40	40
T-hangars, average		---	---	30	---	30	low cost		---	---	40	35	35
low cost		---	---	---	20	20	Storage and mega storage, excellent		---	---	50	---	45
Industrial flex-mall 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

В среднем стоимость услуг риэлтора при сопровождении сделки по покупке недвижимости в Москве составляет от 100 000 рублей. Стоимость риэлторских услуг по аренде/сдаче в аренду недвижимости зависит от многих факторов, но в среднем составляет арендную плату за 1 месяц. Стоимость услуг агента

<https://www.dvitex.ru/poleznoe/nedvizhimost/sdelki-s-nedvizhimostyu/uslugi-rieltora-cto-vklyuchayut-v-sebya-skolko-stoyat-i-kto-oplachivaet/?ysclid=mcl6mvuhzo549886591>

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,65	10,42	14,55
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,40	10,26	13,89

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,82	10,51	15,13
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,53	10,40	14,51

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,45	0,25	0,65
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,30	0,20	0,40



Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8 издание, 01.01.2025

«d@gest» Дайджест корректировок по оценке

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня доходов

14-16

Ставки капитализации

Ставка капитализации – это норма (показатель) доходности объекта недвижимости, основанная на чистом операционном доходе, который генерирует объект недвижимости. Ставка капитализации рассчитывается как отношение чистого операционного дохода (рыночного уровня) от объекта в год (1-й прогнозный год от даты оценки) к его текущей рыночной стоимости (цене сделки, ожидаемой экспертами между потенциальными покупателем и продавцом).

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%

Нельзя рассчитывать ставку капитализации:

- по данным сделок, если ЧОД 1-го года сильно отличается от текущих рыночных условий – на практике оценка доходным подходом для таких объектов производится или методом DCF с учетом изменений денежного потока в прогнозах периода или hardcore approach (с разделением ЧОД на рыночный и нерыночный уровень, не применяется в России на практике);
- по данным среднего ЧОД, прогнозируемого на несколько лет вперед;
- по данным цен предложений (экспонируемых продавцами объектов).

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

U4

17

Индексация

Показатель (%) изменения размера арендной ставки.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индексация	7%	10%	7%	10%

18

Срок договора

Период, на который заключаются договора по аренде.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Срок договора, лет	3	7	1	5

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

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/o6h1rbxnsco4h2dj9k04tk62lidown.pdf>

statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-ko...

2024-06-10-0012024-06-10-0022024-06-10-0032024-06-10-0042024-06-29-0012024-06-29-0022024-06-29-0032024-06-29-004

некоммерческая организация

Подать объявлениеМои объявленияБaza недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпании на рынкеСтатьи и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное 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 Statiet на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отечественном или импортном сегменте торговых, офисных, складских, производственных, общественных, культурных, образовательных, медицинских, спортивных, развлекательных, гостиничных, туристических, объектов в деловых центрах городов, расположенных в плотной застройке города на красной линии улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низшего класса качества (С, D) в отечественном или импортном сегменте торговых, офисных, складских, производственных, общественных, культурных, образовательных, медицинских, спортивных, развлекательных, гостиничных, туристических, объектов в деловых центрах городов, расположенных на второй линии улиц (внутре квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,19
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,21

Примечания:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между низким 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

<https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

По итогам 2024 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 11–12%, складская недвижимость – 11–13%, торговая недвижимость – 11–13%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться

от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: NF GROUP Research, 2025

<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024>

cre.ru/analytics/97629

1 из 1

26.02.2025 1493

Ключевые индикаторы

Показатель	2023	2024	Динамика ⁴	Прогноз ⁵
Общий объем предложения, кв. м	19 128 300	20 293 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию	1 600 300	1 164 000	▼	▼
Объем сделок, кв. м	3 025 000	2 827 000	▼	▼
Доля вакантных площадей	0,3%	0,8%	▲	●
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	8 500	12 200	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада ² класса А, руб./кв. м	75 000 – 80 000	85 000 – 90 000	▲	▲
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ) ² , руб./кв. м/год	1 600 – 2 000	1 700 – 2 500		
Ставка капитализации на конец года ³	11,5%	13,5%		

¹ Среднеарифметические ставки указаны без учета НДС и операционных расходов.
² Диапазон среднерыночных цен продажи и ОРЕХ указаны без НДС.
³ Расчетная ставка капитализации показывает отношение текущей ставки аренды (арендного потока актуализированного по рыночным ставкам и цене предложения) за кв. м на конец 2024 года.
⁴ Динамика в сравнении с 2023 г.
⁵ Прогноз на 2025 г.

Изображение взято из источника: Росстат

<https://cre.ru/analytics/97629>

Структура операционных расходов

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

Операционные расходы

Москва и Московская область

Складская недвижимость ❄️



	2022	2023	2024O	2025П
Общее предложение ¹	27 588	29 607	31 297	33 297
Новое строительство ¹	1 936	2 019	1 690	2 000
Объем сделок ¹	1 473	3 652	3 470	2 500
Уровень вакантности	3,0%	0,3%	1,1%	1,5%
Ставка аренды ² на существующие объекты	5,8	8,7	12,5	14,5
Ставка аренды ² на строящиеся объекты	6,0	8,6	13,0	13,5
Ставка аренды ² на BTS объекты	5,8	8,5	11,5	14,0
ОРЕХ ² на объекты, введенные до 2021 года	1,3	1,4	1,6	1,7
ОРЕХ ² на объекты, введенные после 2021 года	1,4	1,7	2,2	2,5

2024

Рекордный ввод объектов Light Industrial и замедление темпов ввода Big-Box объектов →

Повышенные объемы спроса за счет активности онлайн-операторов, объем реализованных площадей которых стал историческим максимумом →

Стремительный рост ставок аренды в среднем на 43% год к году в условиях дефицита предложения и высокого спроса →

2025

Повышенные объемы ввода за счет отложенного нового строительства и активного спроса в 2024 году

Замедление темпов экспансии и расширения логистических портфелей онлайн-операторами и, как результат, снижение спроса

Замедление темпов роста ставок аренды до 14% год к году ввиду снижения спроса, но сохраняющегося дефицита предложения

Стремительный рост ставок аренды – закономерное явление, которое связано, в первую очередь, с ростом стоимости самого продукта. В 2025 рост продолжится, однако более умеренными темпами.

Евгений Бумагин
Член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями

1. Итого по классам А и В, в тыс. кв. м
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие склады класса А без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей в тыс. руб./кв. м в год, ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС



<https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-2024-2025/>

cre.ru/analytics/97629

СП на 30.0... Яндекс Диск

ГЛАВНАЯ | СТАТЬИ | РИСС: ИТОГИ 2024 ГОДА НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ

ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА

РИСС: ИТОГИ 2024 ГОДА НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ

Ввод складов будет сокращаться, но несколько "притормозит" и спрос. Вакантность остается низкой, а рост ставок будет умеренным, но все же выше инфляции.

26.02.2025 2979 🔥🔥🔥

Ключевые индикаторы

Показатель	2023	2024	Динамика ⁴	Прогноз ⁵
Общий объем предложения, кв. м	19 128 300	20 293 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию	1 600 300	1 164 000	▼	▼
Объем сделок, кв. м	3 025 000	2 827 000	▼	▼
Доля вакантных площадей	0,3%	0,8%	▲	●
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	8 500	12 200	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада ² класса А, руб./кв. м	75 000 – 80 000	85 000 – 90 000	▲	▲
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ) ² , руб./кв. м/год	1 600 – 2 000	1 700 – 2 500		
Ставка капитализации на конец года ³	11,5%	13,5%		

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
² Диапазон среднерыночных цены продажи и ОРЕХ указаны без НДС
³ Расчетная ставка капитализации показывает отношение текущей ставки аренды (арендного потока актуализированного по рыночным ставкам к цене предложения за кв. м на конец 2024 года)
⁴ Динамика в сравнении с 2023 г.
⁵ Прогноз на 2025 г.

<https://cre.ru/analytics/97629>

media.kf.expert/lenta_analytics/0/815/NF%20Group_Рынок%20складской%20недвижимости_Московский%20регион_итоги%202024.pdf?_gl=1*...

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 2024-06-29-005



Константин Фомиченко
Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP

«В первой половине прошедшего года рынок демонстрировал тенденцию к дальнейшему росту после рекордных объемов поглощения в 2023 году, однако, повышение ключевой ставки повлияло на пересмотр стратегий развития игроками рынка: второе полугодие отметилось общим замедлением деловой активности. Тем не менее объем потенциальных запросов превышает предложение, и даже с учетом прогноза небольшого роста показателя вакантности в 2024 году нехватка площадей сохраняется».

Ключевые

Складская недвижимость	Итоги 2023	Итоги 2024	Изменение
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе:	24 645	25 881	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	—
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	1 403	1 235	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе:	3 284	2 482	▼
сделки со вторичными площадями	1 381	749	▼
сделки с первичными площадями	1 903	1 732	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	<0,1	0,7	▲
прямая аренда	<0,1	0,6	▲
субаренда	<0,1	<0,1	—
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год*	8 500	12 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год*	12 000–15 000	16 000–19 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	1 400–2 000	1 500–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	70 000–90 000	72 000–92 000	▲

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада

<https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2024>

 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
Индикаторы уровня расходов	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97
	№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
Индикаторы уровня доходов	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	35%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
	№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

<https://smao.ru>

Данные, используемые в рамках Затратного подхода к оценке

Прибыль предпринимателя



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 (даvelopepa, 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 StatRiel.ru 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	0,16	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://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3452-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Расчеты индексов перехода от базового уровня цен



Печать страницы

<https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.26.064.0001>

Выпуск 126 • январь 2024

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

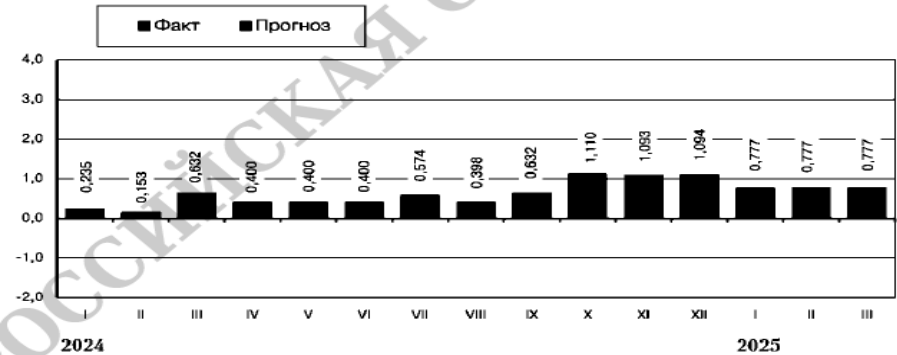
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
индекс 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2023	1,0086	1,0088	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
2 кв. 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Апрель 2023	1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144	1,0143
Май 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Июнь 2023	1,0159	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0163	1,0163
3 кв. 2023	1,0467	1,0470	1,0462	1,0461	1,0439	1,0471	1,0471
Июль 2023	1,0312	1,0315	1,0307	1,0306	1,0284	1,0315	1,0316
Август 2023	1,0466	1,0469	1,0461	1,0460	1,0439	1,0470	1,0470
Сентябрь 2023	1,0623	1,0626	1,0618	1,0617	1,0595	1,0627	1,0628
4 кв. 2023	1,0941	1,0972	1,0934	1,0913	1,0928	1,0896	1,0937
Октябрь 2023	1,0791	1,0802	1,0760	1,0763	1,0768	1,0753	1,0771
Ноябрь 2023	1,0943	1,0975	1,0937	1,0920	1,0938	1,0900	1,0944
Декабрь 2023	1,1088	1,1138	1,1105	1,1056	1,1077	1,1042	1,1097
1 кв. 2024 Прогноз	1,1268	1,1322	1,1287	1,1235	1,1259	1,1218	1,1278
Январь 2024	1,1178	1,1229	1,1195	1,1145	1,1168	1,1129	1,1187
Февраль 2024	1,1268	1,1322	1,1287	1,1234	1,1259	1,1218	1,1278
Март 2024	1,1359	1,1415	1,1379	1,1324	1,1351	1,1307	1,1369

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 64

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-монтажные работы до марта 2025 г., %/месяц



Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 69

Шкала экспертных оценок физического износа

← → ↻ Не защищено | valnet.ru/m7-136.phtml

**КАФЕДРА МАРКЕТИНГА**
ГОСУНИВЕРСИТЕТА ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

8 (499) 261-73-83

ОБУЧЕНИЕ ▾ УСЛУГИ ▾ НОВОСТИ ▾ АНАЛИТИКА ▾ ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ▾ ЗАКОНЫ ▾ О НАС ▾ БИРЖА ТРУДА ▾ КОНТАКТЫ

Аналитика / Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

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

КОРРЕКТИРОВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНЫХ СТАВОК

Торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,80	7,42	14,63
Складские объекты класса «В»	10,34	7,11	14,02
б) Арендная ставка			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,02	6,20	13,82
Складские объекты класса «В»	9,51	6,15	13,06

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025, стр. 63

Назначение помещений

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,42	1,26	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,11	1,32
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,40	1,23	1,56
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,07	1,30

465

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 465



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 292. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

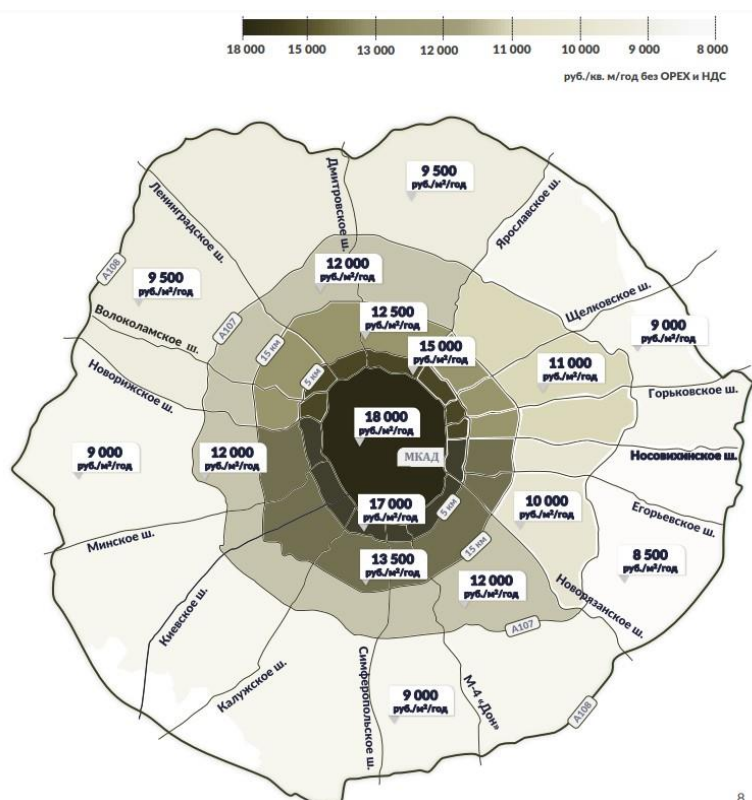
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,87	0,80	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,86	0,79	0,93

Таблица 293. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,86	0,79	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,82	0,76	0,89

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 323

Данные для расчета корректировки на расположение ценовых зон относительно г. Москвы



8

<https://cre.ru/analytics/94843>

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	---

Московская область

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при
различной площади объекта недвижимости**

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки <300	1,00	1,08	1,16	1,33	1,44	1,54	1,62
300-500	0,93	1,00	1,08	1,24	1,34	1,44	1,51
500-1000	0,86	0,93	1,00	1,15	1,24	1,33	1,39
1000-5000	0,75	0,81	0,87	1,00	1,08	1,16	1,22
5000-10000	0,69	0,75	0,81	0,92	1,00	1,07	1,12
10000-20000	0,65	0,70	0,75	0,86	0,93	1,00	1,05
>20000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки
при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 167. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки <300	1,00	1,06	1,10	1,19	1,26	1,31	1,35
300-500	0,94	1,00	1,04	1,12	1,18	1,24	1,27
500-1000	0,91	0,96	1,00	1,08	1,14	1,19	1,22
1000-5000	0,84	0,89	0,92	1,00	1,05	1,10	1,13
5000-10000	0,79	0,84	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07
10000-20000	0,76	0,81	0,84	0,91	0,96	1,00	1,02
>20000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 248

КОРРЕКТИРОВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

Торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,80	7,42	14,63
Складские объекты класса «В»	10,34	7,11	14,02

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,02	6,20	13,82
Складские объекты класса «В»	9,51	6,15	13,06

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025, стр. 63

Данные для расчета корректировки на Объект сделки (степень строительной готовности)

		2022	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	III кв. 2024	IV кв. 2024	2025П
Внешний контекст	Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	27 699	29 722	29 976	30 153	30 483	31 505	33 705
Россия	Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	1 932	2 023	389	566	896	1 802	2 200
Москва и Московская обл.	Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	1 473	3 554	411	1 522	2 149	3 115	2 500
Санкт-Петербург и Ленинградская обл.	Доля свободных площадей, %, классы А и В	3,0%	0,3%	0,7%	0,9%	1,2%	1,5%	2,3%
Ключевые региональные логистические хабы	Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 700	9 700	10 800	12 000	12 500	13 500
Развивающиеся региональные логистические хабы	Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 000	8 600	9 500	11 800	12 500	13 000	13 000
Приложение	Ставка аренды** на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	9 250	10 500	11 000	12 000	13 500

Обзор "Складская недвижимость России", 4 квартал 2024 года, IBC Realty

Общая площадь

	СПРАВОЧНИК	ОЦЕНЩИКА	НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
	ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		

Московская область

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки <300	1,00	1,08	1,16	1,33	1,44	1,54	1,62
300-500	0,93	1,00	1,08	1,24	1,34	1,44	1,51
500-1000	0,86	0,93	1,00	1,15	1,24	1,33	1,39
1000-5000	0,75	0,81	0,87	1,00	1,08	1,16	1,22
5000-10000	0,69	0,75	0,81	0,92	1,00	1,07	1,12
10000-20000	0,65	0,70	0,75	0,86	0,93	1,00	1,05
>20000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 167. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки <300	1,00	1,06	1,10	1,19	1,26	1,31	1,35
300-500	0,94	1,00	1,04	1,12	1,18	1,24	1,27
500-1000	0,91	0,96	1,00	1,08	1,14	1,19	1,22
1000-5000	0,84	0,89	0,92	1,00	1,05	1,10	1,13
5000-10000	0,79	0,84	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07
10000-20000	0,76	0,81	0,84	0,91	0,96	1,00	1,02
>20000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 248

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	---

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 292. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,87	0,80	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,86	0,79	0,93

Таблица 293. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,86	0,79	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,82	0,76	0,89

323

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А., стр. 323

КОРРЕКТИРОВКИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Торг

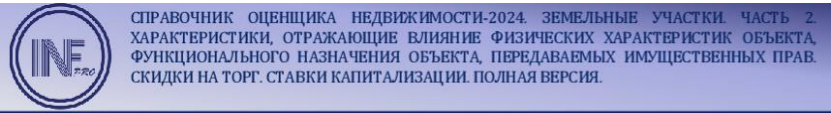
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,56	7,15	16,42

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8 издание, 01.01.2025



Земельные участки под индустриальную застройку

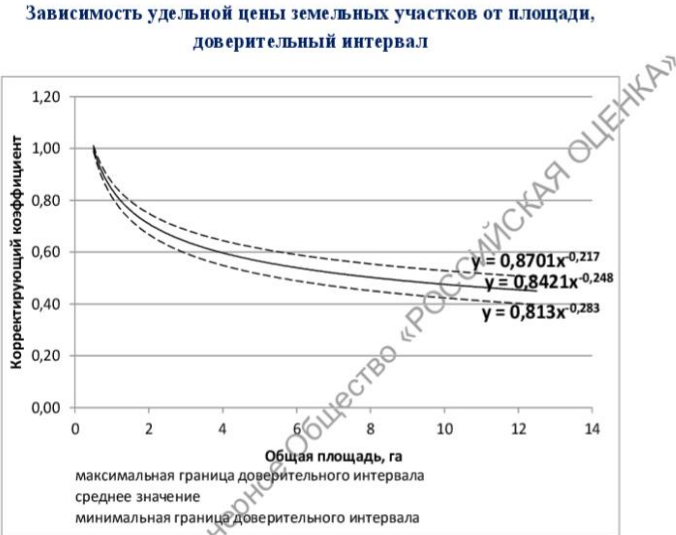


Рис. 16. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

Источник: Лейфер Л.А., СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024 г. "ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. Часть 2. Полная версия ", Нижний Новгород, стр. 138, табл. Рис. 16

Назначение

9. Категория/вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,08	1,04	1,11
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,13	1,06	1,20

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АБН, 8-е издание, 01.01.2025, стр. 17

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ДАННЫЕ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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. 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.
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 ключевым направлениям развития
корпоративных продаж (подпись)

(подпись) М.И. Иванова
«09» ноября 2023 г.

Страхователь:
Закрытое акционерное общество
«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Генеральный директор (подпись)

(подпись) М.П. Иванова А.С.
«09» ноября 2023 г.

No. 028345-1

« 18 » августа 20 21 г.

«Оценка недвижимости»

выдан Паниной Марине Михайловне

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24г.



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №370/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 370/2023/СП134/765 от 08.11.2023г. (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:	Иванов Александр Сергеевич (ИНН 772815871310) Адрес регистрации: 119526, г. Москва, пр-т Вернадского, д.97, корп.3, кв.41
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 «25» ноября 2023 г. по «24» ноября 2024 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 трёх 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:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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. 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.
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 ключевым проектам
корпоративных продаж ЦК «Юридическая

М.П.

«08» ноября 2023г.



Страхователь:

Иванов Александр Сергеевич

(Иванов А.С.)

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №221/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 221/2023/СП134/765 от 11.08.2023г. (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:	Панина Марина Михайловна (ИНН 773116705802) Адрес регистрации: г. Москва, ул. Артамонова, дом 9, корп. 1, кв. 4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 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 трёх 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:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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. 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.
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 ДБМР

(подпись) _____ (Цой М.В.)
«11» августа 2023г.

Страхователь:
Панина Марина Михайловна

_____ (Панина М.М.)

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 № 0321
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

Иванов Александр Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "24" декабря 2007 года за регистрационным № 00004.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
026715-1	28.07.2021	до 28.07.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
026716-2	28.07.2021	до 28.07.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
024233-3	08.07.2021	до 08.07.2024	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

Сведения об избрании в состав Экспертного совета Ассоциации СРО

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

«НКСО» (при наличии):

Избран Решением Общего собрания членов Ассоциации СРО «НКСО» от 17.05.2022 (Протокол № 19)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" апреля 2024 года.

Дата составления выписки "9" апреля 2024 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

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 № 0320
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

Панина Марина Михайловна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена

в реестр членов "31" января 2008 года за регистрационным № 01295.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
028345-1	18.08.2021	до 18.08.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

Сведения об избрании в состав Экспертного совета Ассоциации СРО

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

«НКСО» (при наличии):

Избран Решением Общего собрания членов Ассоциации СРО «НКСО» от 17.05.2022 (Протокол № 19)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" апреля 2024 года.

Дата составления выписки "9" апреля 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