



ИО-0822-59

Отчет об оценке

Нежилого здания логистического складского комплекса «ПНК-Толмачево»
(Универсальное индустриальное здание №9)
с кадастровым номером 54:19:034102:569,
расположенного по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2,
и земельного участка с кадастровым номером 54:19:034102:510, расположенного по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет

Дата оценки	15 сентября 2022 г.
Дата составления отчета	15 сентября 2022 г.
Заказчик	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50 Тел.: (812) 454-02-00 www.labrium.ru



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

В ООО Сбережения плюс
Директору по инвестициям
А.С. Стрелецкому

Уважаемый Алексей Станиславович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 7 от 19 августа 2022 г.) с ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка следующих объектов недвижимого имущества (далее – Объект оценки) по состоянию на 15 сентября 2022 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «РД».

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

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2022 г.¹ составляет:

516 000 000 (Пятьсот шестнадцать миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки²

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ³
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569	296 181 000
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510	219 819 000

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

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

Оценщик
Овчинников В. С.



¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4.1 Отчета, в том числе пп. 13, 14, 15

² Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «РД»)

³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применяется

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	12
2.3. Последовательность определения стоимости	14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Состав Объекта оценки	14
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	14
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	16
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	17
3.5. Описание земельного участка	25
3.6. Описание Объекта капитального строительства	26
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	35
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	35
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	36
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	40
4.3. Обзор рынка земельных участков	43
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	43
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	48
4.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости	56
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	56
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	63
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	70
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	71
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	72
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке Объекта капитального строительства	75
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	76
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	76
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	81
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	81
6.1.5. Внесение корректировок	81
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	90
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка	93
6.3. Затратный подход	109
6.4. Доходный подход	113
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	113
6.4.2. Определение длительности прогнозного периода	115
6.4.3. Прогноз расходов	116
6.4.4. Прогноз доходов	121
6.4.5. Определение ставки дисконтирования	129
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	131
6.4.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде	132
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	132
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	133
ПРИЛОЖЕНИЯ	136
Приложение 1. Задание на оценку	137
Приложение 2. Документы Оценщика	140
Приложение 3. Рыночная информация	148
Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	177

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 7 от 19 августа 2022 г.)			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0822-59 от 15 сентября 2022 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, кадастровый номер: 54:19:034102:569; Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, кадастровый номер: 54:19:034102:510 (с учетом произведенных работ по улучшению). 			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, с учетом прав на земельный участок кадастровый №54:19:034102:510, общая 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет	490 201 138	541 870 679	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 сентября 2022 г. составляет: 516 000 000 (Пятьсот шестнадцать миллионов) рублей без учета НДС,			
	<i>в том числе:</i>			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ⁴
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569	296 181 000	
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510	219 819 000	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «РД». Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).			

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Наименование	Показатель		
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569
	2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта	Объект № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением		

⁴ В соответствии с пп. б п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применяется

Наименование	Показатель									
оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922</p> <p>Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922</p>									
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки									
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «РД» (далее – «фонд»).</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>									
Вид стоимости	Справедливая стоимость									
Дата оценки	15.09.2022 г.									
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1) Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; 2) Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки; 5) Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки; 6) В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки); 7) Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; 8) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях без НДС; 9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведенных на них улучшений. 10) Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. 11) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке. 									
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2</td> <td>54:19:034102:569</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)</td> <td>54:19:034102:510</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569	2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер								
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569								
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510								

Наименование	Показатель
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Срок окончания проведения оценки	15.09.2022 г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 5. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РД»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, стр. 1, этаж 38, помещ. 38.46

Табл. 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	9 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

3. От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

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

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

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

делению всегда является заинтересованной стороной.

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

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

8. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

9. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

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

11. Отдельные части Отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

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

Специальные допущения и ограничения

13. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «РД», при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

14. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 года «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 года воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевыми ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит полу-

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

15. В ходе проведения оценки Оценщик проанализировал влияние факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

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

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

16. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

17. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. Определение структуры площадей оцениваемых помещений по назначению (офисное/бытовое, складское) производится согласно предоставленным Заказчиком данным о текущем использовании. Так как, информация о текущем использовании представлена по стандартам БОМА (площадь по которым отличается от данных правоустанавливающих документов и технической документации), в дальнейших расчетах структура площадей принимается в процентном отношении.

18. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

19. Расчет стоимости земельного участка производится с учетом работ, произведенных в рамках ре-

ализации Инвестиционного договора №6/9 от 07 июля 2017 г. Расчет стоимости земельного участка с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07 июля 2017 г. произведен справочно и не может быть использован в качестве результата оценки. Итоговая величина стоимости земельного участка действительна только при продаже единого объекта недвижимости целиком. Согласно ст. 552 по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

20. В связи с политикой конфиденциальности правообладателя объектов Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г., Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г., Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. не приводятся в Отчете, хранятся в архиве у Оценщика.

21. Заказчиком не предоставлены фотоматериалы административной части оцениваемого объекта из-за политики конфиденциальности арендатора помещений. В дальнейших расчетах Оценщик принимает качество отделки административно-бытовой части как стандартная отделка в хорошем состоянии, что типично для данного класса объектов.

22. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

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

24. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

25. Согласно Справке Исх. № 22-121-4/1041 от 25.08.2022 г. оцениваемые объекты недвижимого имущества были приобретены в состав ЗПИФ недвижимости «РД» по Договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на зарегистрировано 29 декабря 2020 г. После приобретения работ по реконструкции здания, а также улучшений на земельном участке не производилось. Часть документации, представленной в Приложении 3 к Отчету, предоставлена Оценщику предыдущим правообладателем оцениваемых объектов. Данный факт не влияет на результат оценки, т.к. технические характеристики объектов недвижимости не менялись после их приобретения, а все имеющиеся права на них перешли к новому собственнику после покупки.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

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 (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

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 (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 7 от 19 августа 2022 г. к Договору № 602-О/130/20 от 13 ноября 2020 г., являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о. п. 3 307 км, д. 16, корп. 2:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/489126452 от 23.08.2022 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН (предоставлена Заказчиком).

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/489126152 от 23.08.2022 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН (предоставлена Заказчиком).

Экспликация к поэтажному плану здания, недатированная (предоставлена Заказчиком).

Акт приема-передачи от 03 апреля 2018 г. по Инвестиционному договору №6/9 от 07 июля 2017 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №1 от 29 августа 2016 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №2 от 10 июля 2020 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено Заказчиком).

Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.⁵ (предоставлен Заказчиком).

Акт приема-передачи от 14 мая 2018 г.⁵ (предоставлен Заказчиком).

Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.⁵ (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.⁵ (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №3 от 30 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.⁵ (предоставлено Заказчиком).

Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Справка Исх. № 22-121-4/1041 от 25.08.2022 г. (предоставлена Заказчиком).

Справка Исх. № 22-121-4/1043/3 от 26.08.2022 г. (предоставлена Заказчиком).

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. N 568-р (ред. от 31.07.2002 г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

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

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

⁵В связи с политикой конфиденциальности правообладателя не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007 г.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010 г.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006 г.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007 г.

Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021 г.

Иные источники

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 7. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Здание – доверительное управление, аренда (согласно Долгосрочному договору аренды от 14.05.2018 г., срок аренды 5 лет). Земельный участок – доверительное управление, частный сервитут (согласно Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г., срок действия с 14.12.2016 г. на неопределенный срок).
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Также у земельного участка имеются ограничения (обременения) в виде частного сервитута. Анализ влияния данных ограничений (обременений) произведен в п. 3.7 Отчета.

Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей доле-

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

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта.

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу: с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, на территории Промышленно-логистического парка Новосибирской области.

Новосибирская область⁶ образована 28 сентября 1937 года, входит в состав Сибирского федерального округа. Территория – 177 756 кв. км (1,04% территории РФ). Максимальная протяжённость территории с севера на юг 440 км и с запада на восток – 640 км. Новосибирская область находится на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. Область граничит на севере с Томской областью, на юго-западе – с Казахстаном, на западе – с Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

Административно-территориальное деление региона: 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений. Административный центр Новосибирской области – город Новосибирск – является также административным центром Сибирского федерального округа, расположен на берегах реки Обь.

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона на 01.01.2022 г. 2 780 292 человек⁷. В радиусе 700 км проживает 13 млн человек – почти половина населения Сибири и Дальнего Востока. Новосибирск – третий по численности в России и крупнейший мегаполис страны за Уралом. Благоприятная социально-экономическая ситуация, современная социальная инфраструктура и широкие возможности для самореализации делают Новосибирскую область центром притяжения экономически активных граждан.

На территории Новосибирской агломерации находится пять городских округов и семь муниципальных районов, в состав которых входят десять городских поселений, 110 сельских поселений, 457 сельских населенных пунктов. Площадь агломерации составляет 36,86 тыс. км², это 21 % от общей площади Новосибирской области. Численность населения агломерации составляет 2 084,4 тыс. человек⁸.

Структура экономики Новосибирской области – нетипичная для Сибири. Она характеризуется высокой степенью диверсификации и значительным инновационным потенциалом. Локомотивами экономического роста региона являются основанное на высокотехнологичных разработках промышленное производство, строительная отрасль и рынок недвижимости, наука, транспорт, коммуникации и информационные технологии, торговля.

⁶ Данные официального сайта Правительства Новосибирской области; <https://www.nso.ru/page/2264>

⁷ Численность населения по муниципальным районам, https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_%D0%A7%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%BC%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BC%20%D0%B8%20%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%BC%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BC%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F%202022%20%D0%B3.%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%202021%20%D0%B3..pdf

⁸ Источник: <http://vseon.com/analitika/aglomeratsiya/novosibirskaya-aglomeraciya-2>

Область является крупнейшим транспортным узлом восточной части России. Здесь пересекаются крупнейшие железнодорожные, автомобильные, авиационные и речные маршруты. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России. Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) – крупнейший за Уралом транзитный авиаузел на важнейших направлениях между Европой и Азией.

Новосибирская область входит в десятку крупнейших производителей сельскохозяйственных товаров России. Область полностью обеспечивает себя фуражным зерном и семенным материалом. Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясных пород, свиноводстве, птицеводстве. Производственные мощности предприятий агропромышленного комплекса позволяют не только обеспечивать внутренние потребности области, но и экспортировать за ее пределы молоко и молокопродукты, мясо и мясопродукты, а также произведенное в области зерно и зернопродукты.

Новосибирск⁹ – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Расстояние от Новосибирска до Москвы – 3 191 км.

Территория муниципального образования город Новосибирск на 01.01.2020 – 502,7 кв. км. Плотность населения – 3,2 тыс. человек на 1 кв. км. Расположен Новосибирск на стыке лесостепной и лесной природных зон, на Приобском плато, примыкающем к долине реки Оби, на пересечении важнейших транспортных коридоров, по которым традиционно осуществляются хозяйственные связи российских регионов, как в направлении «запад-восток» (федеральные автомобильные дороги Р-254 «Иртыш» и Р-255 «Сибирь»), так и «север-юг» (федеральная автомобильная дорога Р-256 «Чуйский тракт», судоходная река Обь).

Образован Новосибирск в 1893 году, первоначально как поселение строителей железнодорожного моста через реку Обь. Импульсом к развитию города послужило строительство Транссибирской железнодорожной магистрали.

Менее чем за 70 лет Новосибирск достиг статуса города-миллионника и был включен в Книгу рекордов Гиннеса как самый быстрорастущий город мира. С 28.09.1937 г. – административный центр Новосибирской области. С 13.05.2000 г. – центр Сибирского федерального округа.

Основу экономики Новосибирска составляют промышленность, торговля, транспорт, наука и научное обслуживание. Город успешно развивается при отсутствии в регионе крупных ресурсодобывающих предприятий, что отличает его от большинства крупных городов Сибири.

В городе осуществляют деятельность около 85 тыс. предприятий и организаций и более 55 тыс. индивидуальных предпринимателей. На предприятиях и в организациях города работают около 700 тыс. человек, из них около 60% заняты на крупных и средних предприятиях, 40% - на малых и микропредприятиях.

Основу производственного комплекса города составляют более 200 крупных и средних промышленных предприятий и около 700 малых предприятий, которые производят более 60% областного выпуска промышленной продукции и услуг. Каждый пятый из числа работников предприятий и организаций города — занят в промышленном производстве.

Промышленный комплекс Новосибирска ориентирован на обрабатывающие и наукоемкие производства. Основными видами деятельности промышленного производства являются: производство пищевых продуктов, компьютеров, электронных и оптических изделий, химических веществ и продуктов, прочих транспортных средств и оборудования, металлургическое производство и производство напитков. Новосибирск является одним из ведущих поставщиков ядерного топлива для АЭС и исследовательских реакторов России и зарубежных стран.

Новосибирск – крупнейший транспортный узел Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей, включая Транссиб. Имеется железнодорожный выход в Среднюю Азию.

В городе 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал «Новосибирск-Главный» — крупнейший за Уралом. В Новосибирске расположена крупнейшая в России сортировочная железнодорожная станция, позволяющая осуществлять прием и обработку рекордного количества грузов.

В пределах городской агломерации (в 17 км от центра Новосибирска, на территории г. Обь Новосибирской области) расположен Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) им. А. И. Покрышкина — один из наиболее интенсивно развивающихся аэропортов федерального значения, крупнейший за Уралом транзитный узел на важнейших маршрутах, соединяющих Европу и Азию. Геогра-

⁹ Источник информации: *Официальный сайт города Новосибирск*; <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

фическое положение новосибирского аэропорта позволяет обслуживать перспективные кроссполярные маршруты, соединяющие Северную Америку и Азию.

Через Новосибирск проходят три автодороги федерального значения: Р-254 «Иртыш» (Челябинск-Курган-Омск-Новосибирск), Р-255 «Сибирь» (Новосибирск-Кемерово-Красноярск-Иркутск) и Р-256 «Чуйский тракт» (Новосибирск-Бийск-Горно-Алтайск-государственная граница с Монголией). В конце 2019 года в Новосибирске состоялось открытие нового автовокзала «Новосибирский автовокзал — Главный». Предполагается, что ежедневно с автовокзала будут отправляться до 200 рейсов автобусов в направлении Казахстана, Узбекистана, Таджикистана, Республики Алтай, Алтайского края, Кемеровской и Томской областей, а также внутрирегиональные рейсы.

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном. Новосибирский метрополитен имеет 2 действующие линии общей протяженностью 15,9 км и 13 станций. Метромост — самый длинный крытый метромост в мире, длина которого вместе с береговыми эстакадами составляет 2 145 м.

Новосибирск является одним из крупнейших в России региональных центров оптовой торговли. В 12 километрах от города создан промышленно-логистический парк общей площадью 2 000 га. В числе крупных торгово-логистических комплексов: оптово-розничный центр «НОРДМОЛЛ», торговый комплекс «Восток», оптово-розничный центр «Фудсиб», ориентированные, в первую очередь, на ритейлеров, средний и крупный опт.

Современный Новосибирск – это деловой, торгово-финансовый, научно-промышленный и культурный центр азиатской части России. В Новосибирске находится резиденция полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе, расположены представительство Министерства иностранных дел Российской Федерации, Сибирское таможенное управление, представительства иных федеральных органов и ведомств, штаб-квартиры межрегиональных организаций.

Город разделен на 8 административных территорий – Дзержинский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский районы и Центральный округ. Самыми крупными из них по численности населения являются Ленинский район и Центральный округ; по занимаемой площади – Советский район и Центральный округ.

Новосибирск является центром Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с Новосибирском, находящиеся от его центра в пределах полуторачасовой доступности. Население агломерации превышает 2 млн. человек, а ее доля в валовом региональном продукте Новосибирской области превышает 3/4 и практически целиком определяет тенденции развития областной экономики. В состав агломерации попадают города Бердск, Искитим, Обь, поселок Кольцово, Новосибирский район, а также близлежащие к Новосибирску районы области (частично), в том числе Искитимский, Кольванский, Кочневский, Мошковский, Ордынский, Тогучинский. Социальный аспект взаимодействия поселений в Новосибирской городской агломерации определяется слабым территориальным сегментированием рынка труда и объективными тенденциями формирования на смежных территориях единого трудового рынка.

Промышленно-логистический парк (ПЛП) Новосибирской области¹⁰ создан в 2007 году по инициативе Правительства Новосибирской области и Агентства инвестиционного развития Новосибирской области. Комплексное управление парком и развитие его инфраструктуры осуществляет Управляющая компания «Промышленно-логистический парк» (АО «УК «ПЛП»). В ноябре 2015 года Промышленно-логистический парк получил сертификат соответствия Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования». На сегодняшний день на территории ПЛП реализуются инвестиционные проекты российские и зарубежные компании.

ПЛП – это современная инвестиционная площадка с полным комплексом инженерной, дорожно-транспортной и общественно-деловой инфраструктуры. На территории парка созданы все необходимые условия для развития логистических и производственных компаний. ПЛП входит в десятку крупнейших индустриальных парков России. Его общая площадь более 2 000 га (кадастровый квартал № 54:19:03 4102). Участок расположен восточнее села Прокудское.

Промышленно-логистический парк Новосибирской области находится в непосредственной близости (12 км) от центра города. По участку проходит федеральная трасса (М-51), участок пересекает Западно-

¹⁰ *Официальный сайт парка, <https://plp-nso.ru/o-parke.html>, а также информация сайта Группы компаний Абажур (<https://stroy54.ru/plp-promyshlennno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>)*

Сибирская железнодорожная магистраль. С обеих сторон наличествуют железнодорожные тупиковые ветки, есть техническая возможность завести их внутрь участка. На небольшом расстоянии проходит Северный объезд, в скором времени планируется — Южный. Таким образом, участок окажется расположенным на объездном кольце города. Близость а/п «Толмачево» (воздушный грузопоток). Сравнительная небольшая удаленность от контейнерного терминала ст. «Клещиха».



Рис. 1. Местоположение Промышленно-логистического парка (ПЛП)¹¹

В буферной части участка расположены транспортно-складские хозяйства крупных инвесторов, в промышленной зоне – перерабатывающие производства. Селитебная зона отсутствует.

На территории парка построены и введены в эксплуатацию базовые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, в том числе газопровод высокого давления, электросетевые объекты, система теплоснабжения, железнодорожные пути необщего пользования и внутриплощадочные автомобильные дороги. Все инженерные и транспортные сети парка объединены в инфраструктурные коридоры, которые проложены вдоль участков инвесторов. Точка подключения расположена в пределах инфраструктурного коридора на расстоянии от 1 до 70 м от границы земельного участка. Строительство линии электропередач осуществляется непосредственно до энергопринимающих устройств резидента.

Резиденты парка: ООО «АРНЕГ», Корпорация «Глория Джинс», АО «Завод тарных изделий», ООО ЗКПД «Арматон», ЗАО «РОСА», ООО «Восточная Снеговая Компания», ООО «СИБАЛЮКС РЕСУРС», ООО «РОСАГРОМАРКЕТ», ООО «СЛАДОМИР ЛОГИСТИК ГРУПП», ООО «ИЭК НСК», ООО «РОССПАК», Распределительный центр для X5 Retail Group ФТС «Пятерочка», Компания «НОВА-ТРАК».

¹¹ <https://stroy54.ru/plp-promyshlenno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>

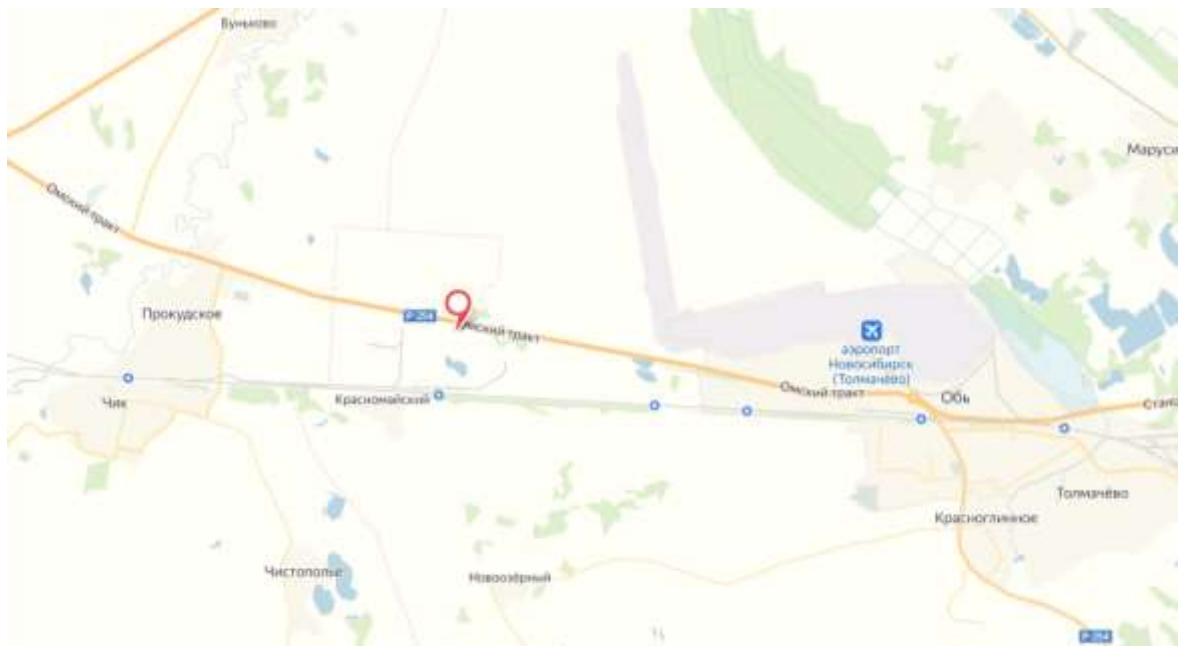
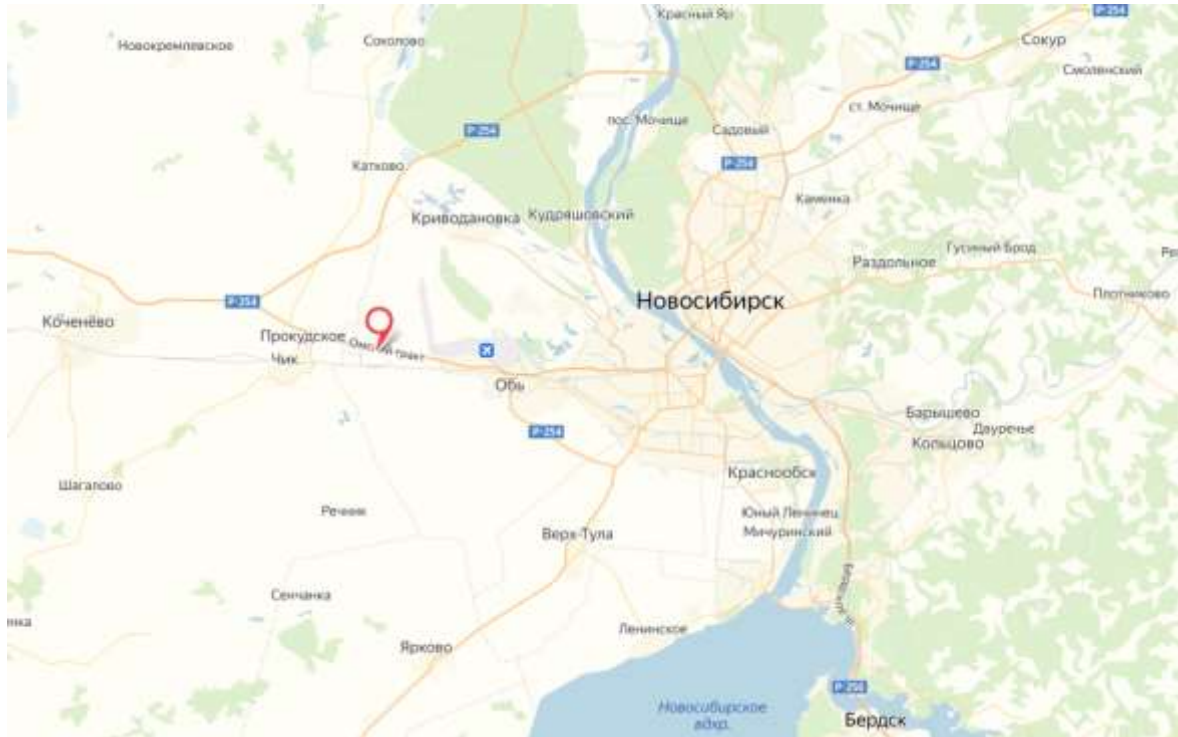




Рис. 2. Местоположение Объекта оценки¹²

¹² Источник картографической информации – Yandex. Карты

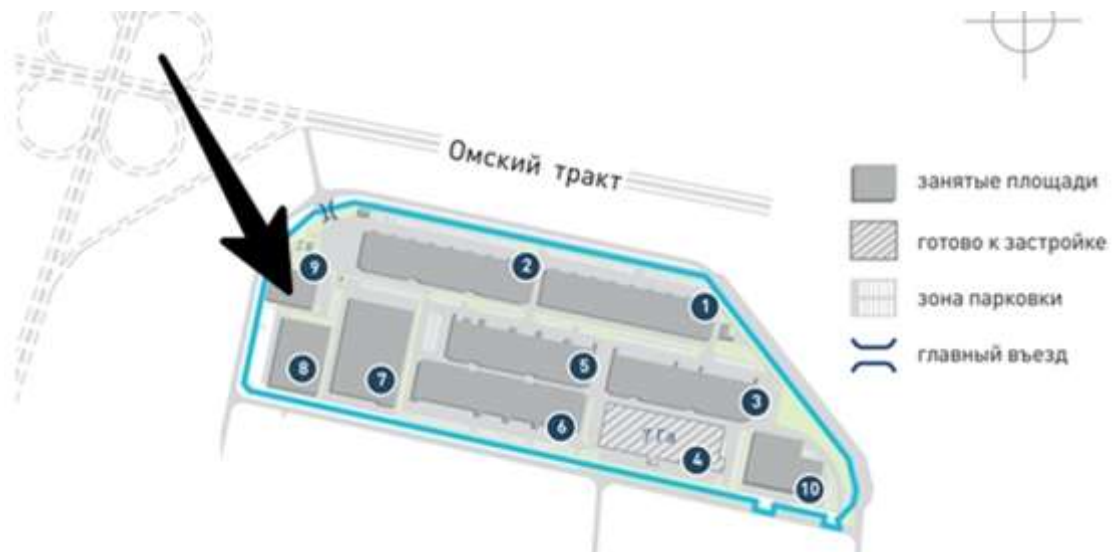


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки¹³

Локальное местоположение объекта

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования (в Промышленно-логистическом парке Новосибирской области). Ближайшей крупной автомагистралью является федеральная автомобильная дорога Р-254 Челябинск-Курган-Омск-Новосибирск. Объект оценки расположен в непосредственной близости к данной автомагистрали. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения. Расстояние до границ областного центра г. Новосибирск около 15 км, расстояние до аэропорта г. Новосибирск составляет около 11 км.

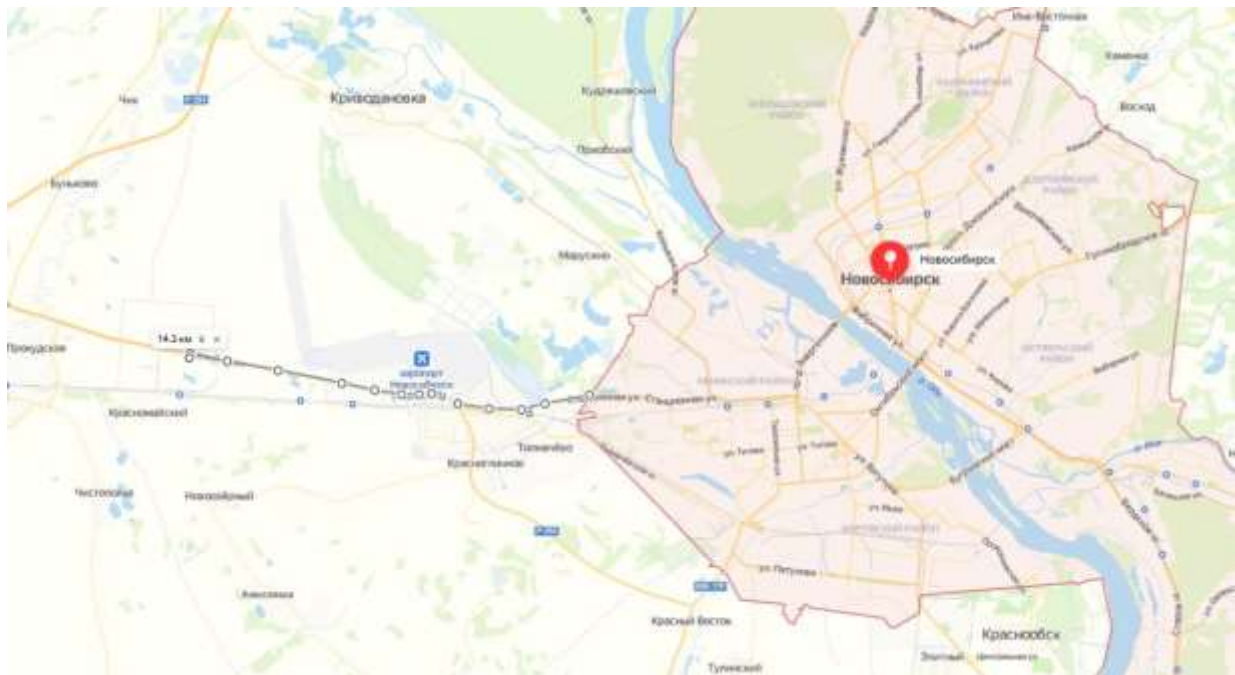


Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до границ областного центра г. Новосибирск¹⁴

¹³ <https://www.pnkgroup.ru/parks/tolmachevo/>

¹⁴ Поисково-информационная картографическая служба Яндекса, <https://yandex.ru/>

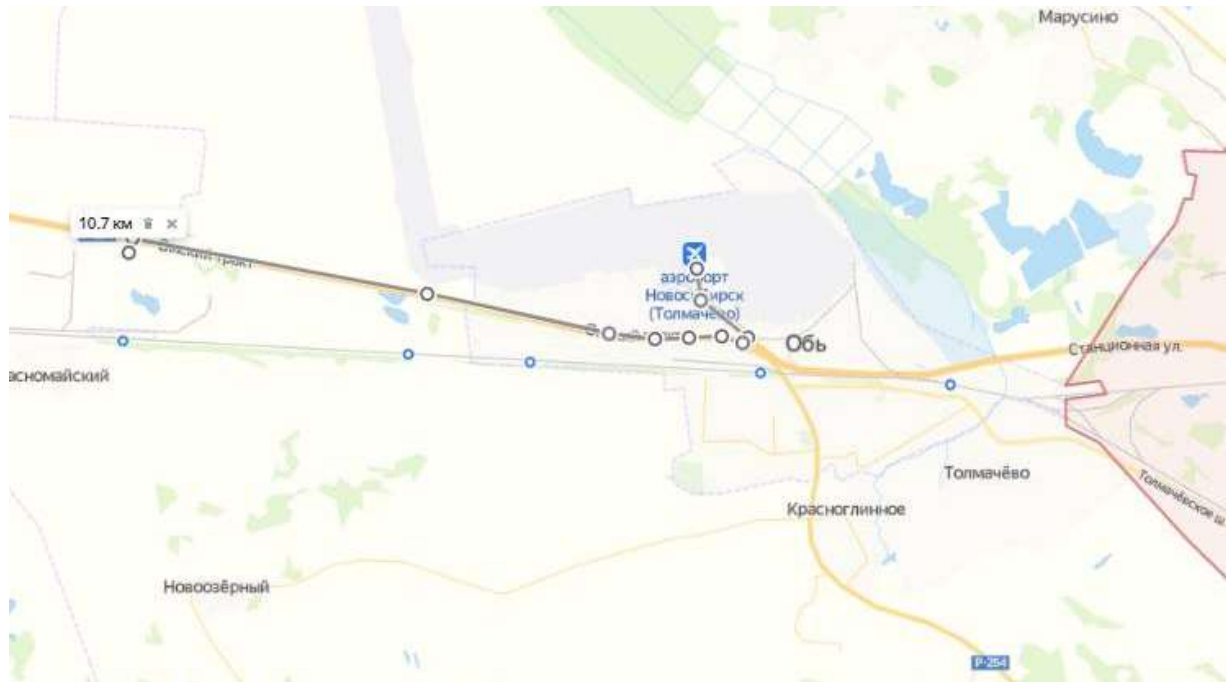


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до аэропорта г. Новосибирск¹⁵

Оцениваемое нежилое здание представляет собой высококлассную складскую недвижимость, расположенную на охраняемой огороженной территории, въезд на которую осуществляется через КПП.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

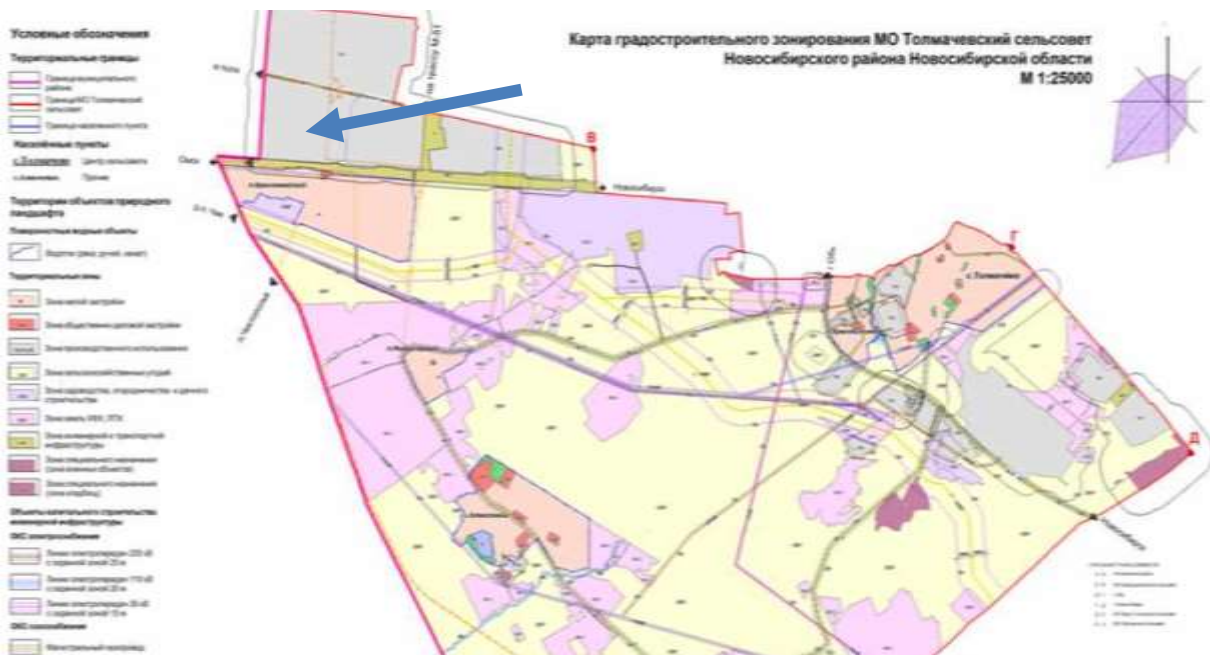


Рис. 6. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет¹⁶

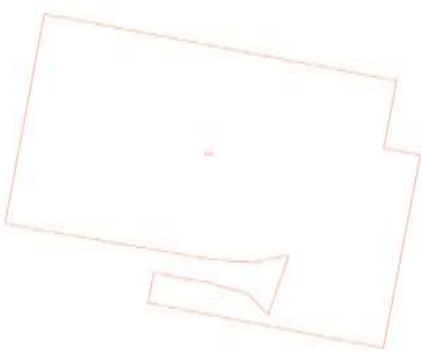
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне производственного использования.

¹⁵ Источник: Поисково-информационная картографическая служба Яндексa, <https://yandex.ru/>

¹⁶ Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет, <https://tolmachevskiy.nso.ru/page/245>

3.5. Описание земельного участка

Табл. 8. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок, кадастровый №54:19:034102:510, общая площадь 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет
Адрес расположения	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет
Кадастровый номер	54:19:034102:510
Кадастровая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	12 620 125,44
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Зона производственного использования
Общая площадь, кв. м	20 190,00
Общая площадь, сот.	201,90
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются Здание (Универсальное индустриальное здание №9), кадастровый № 54:19:034102:569
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком (соседние участки обеспечены ж/д веткой)
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

Согласно Заданию на оценку, расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведенных работ по улучшению. При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору №6/9 от 07.07.2017 г. и в результате его реализации, на земельном участке в 2017-2019 г. был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройства пешеходных зон. Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение. На основании сводного сметного расчета стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. по состоянию на 3 квартал 2020 г. общая величина затрат, которые были понесены составила 159 331 485,94 руб. без НДС.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с особенностями Объекта оценки, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых прав на земельный участок не выявлена.

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания, определялось по данным критериев оценки технического состояния¹⁷ на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 9. Описание объекта капитального строительства

Показатель	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2
Кадастровый номер	54:19:034102:569
Адрес местоположения	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2
Общая площадь, кв. м	11 085,00
Общая площадь по стандартам ВОМА, кв. м	11 271,07
Площадь административно-бытовой части по стандартам ВОМА, кв. м	767,82
Доля АБЧ, %	6,81%
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость на 02.04.2018 г., руб.	133 311 757,2
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость, руб.	Нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	13,4
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2018
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности В20W10F150
Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены здания - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150 мм.
Перекрытия	Стальные фермы из стальных профилей пролетом 24,0 м, 18,0 м (стропильные) и 12,0 м
Крыша	Кровля - неэксплуатируемая. Покрытие - мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); утеплитель кровли двухслойный суммарной толщины 140 мм: верхний и нижний слой - жесткие минераловатные плиты (группа горючести НГ); пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил. Функцию ограждения несет на себе парапет здания. Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода
Полы	Шлифованный, из упрочненного бетона, бетонная монолитная плита пола толщиной 220мм из тяжелого бетона, класса по прочности В20 по подготовленному основанию из щебня
Проемы	Конструкция оконных блоков - двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете с межстекольным расстоянием 14мм (Rf= 0.59 кв. м°С/Вт). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88
Отделочные работы	Отделка универсального промышленного помещения изнутри: стены: отделка сэндвич-панелей - заводская окраска, стены из железобетонных панелей без отделки. Отделка административной части: стандартная отделка в хорошем качестве
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются
Вентиляция	Имеется

¹⁷ Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

Показатель	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с особенностями Объекта оценки, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком. По устным данным Заказчика, фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки на дату оценки.



Фото № 1. Прилегающая территория



Фото № 2. Фасад оцениваемого здания



Фото № 3. Фасад оцениваемого здания



Фото № 4. Фасад оцениваемого здания



Фото № 5. Фасад оцениваемого здания



Фото № 6. Фасад оцениваемого здания



Фото № 7. Прилегающая территория



Фото № 8. Прилегающая территория



Фото № 9. Прилегающая территория



Фото № 10. Прилегающая территория

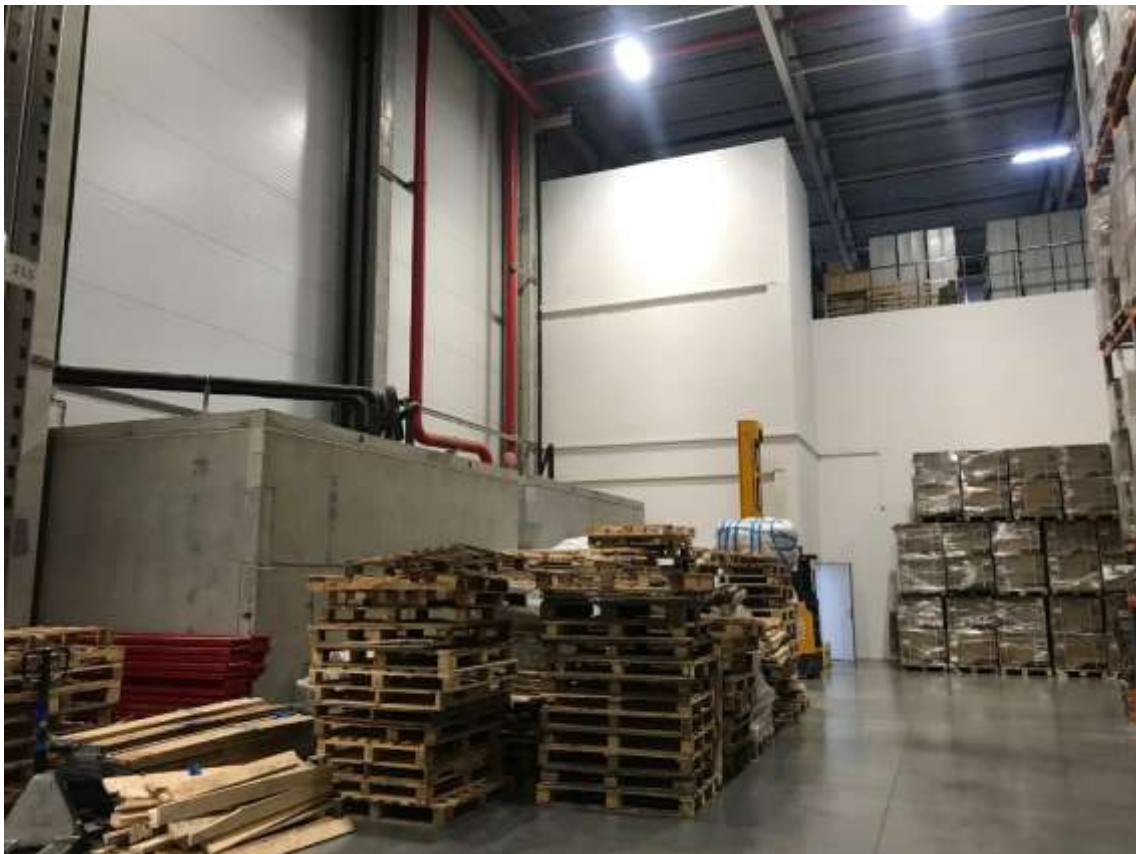


Фото № 11. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 12. Нежилое помещение оцениваемого здания

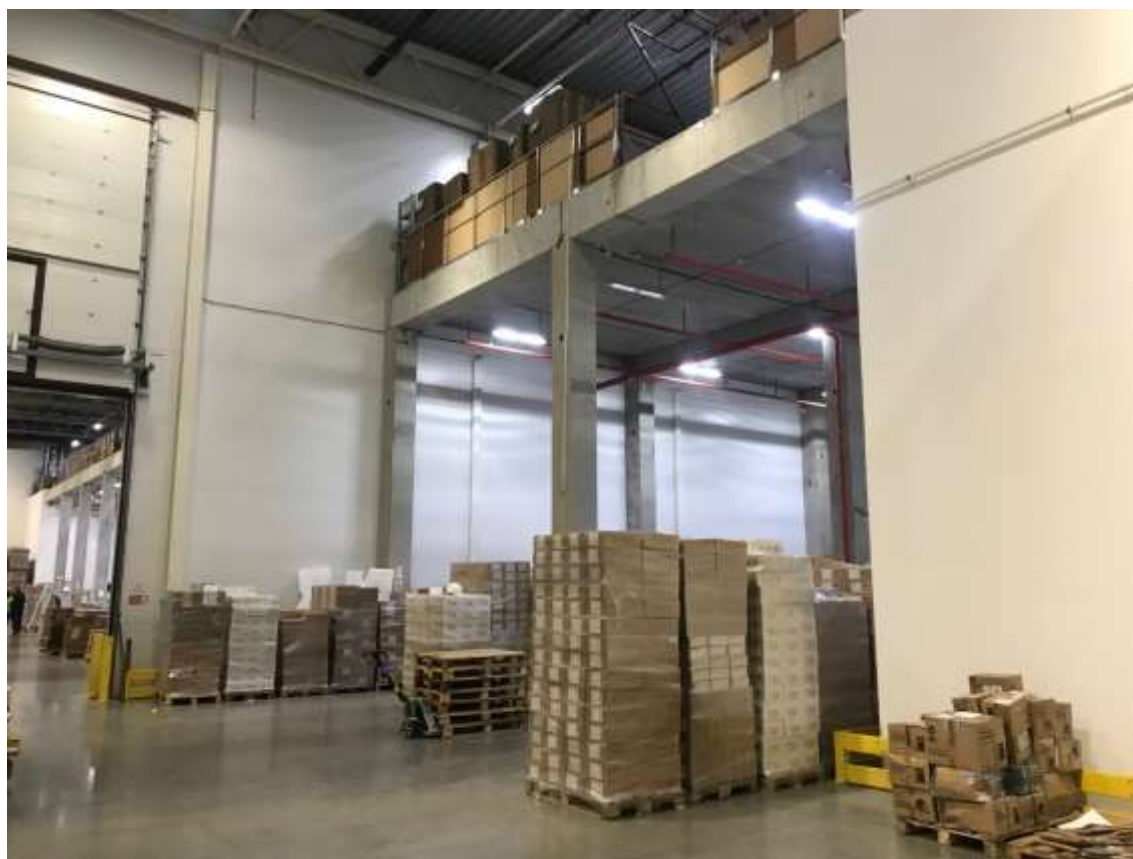


Фото № 13. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 14. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 15. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 16. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 17. Нежилое помещение оцениваемого здания

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой земельный участок и здание, помещения которого имеют преимущественно складское назначение, но также включают в свой состав административно-бытовые площади. На дату оценки объекты используются по назначению.

На дату оценки помещения оцениваемого здания по Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14.05.2018 г. с Дополнительными соглашениями № 1 -2 переданы в аренду. Договор носит долгосрочный характер (5 лет). На дату оценки вакантные площади в здании отсутствуют, загрузка 100%. Условия данного долгосрочного договора и анализ его соответствия рыночным данным приведены в п. 6.4.4 Отчета. При этом контрагент по Долгосрочному договору аренды не раскрывается в Отчете в связи с политической конфиденциальности.

Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку Оценщик считает целесообразным отметить, что Арендатор по состоянию на дату оценки не входит в санкционный список компаний России. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендатора и соблюдении договорных отношений.

3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Оцениваемое здание позиционируется в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта наиболее близок к классу А¹⁸.

¹⁸ Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁰																												
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34 629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%. ²¹ Индекс его физического объема валового внутреннего продукта за I полугодие 2022 г., по предварительной оценке, составил 99,6%.	По итогам 2021 г. Новосибирская область показала исторический максимум по валовому региональному продукту (ВРП), объем которого превысил 1,5 триллиона рублей. Основными драйверами роста экономики стали промышленное производство и сельское хозяйство. Индекс промышленности за 2021 г. превысил общероссийский и составил 112% по сравнению с 2020 г., а производство продукции сельского хозяйства достигло 115,6%. ²²																												
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-июле 2022 г. - 102,6%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-июле 2022 г. - 100,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2022 г. составил 1 136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 5 892,1 млрд рублей, или 104,5%.	Индекс промышленного производства за I полугодие 2022 г. составил 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс производства по добыче полезных ископаемых за I полугодие 2022 г. составил 123,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за I полугодие 2022 г. составил 99,4% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за I полугодие 2022 г. составил 109,8% к соответствующему периоду предыдущего года.																												
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²³ <table border="1" data-bbox="359 1209 957 1478"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>I квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>17,4%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,3%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранс-</td> <td>12,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	I квартал 2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%	Добыча полезных ископаемых	17,4%	Обрабатывающие производства	16,3%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	3,1%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранс-	12,8%	Структура валового регионального продукта по видам экономической деятельности (в текущих ценах, в % к итогу): ²⁴ <table border="1" data-bbox="989 1232 1388 1478"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,50%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>2,40%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>13,60%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,40%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации</td> <td>0,70%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,50%	Добыча полезных ископаемых	2,40%	Обрабатывающие производства	13,60%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,40%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации	0,70%
Наименование вида экономической деятельности	I квартал 2022 г.																													
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%																													
Добыча полезных ископаемых	17,4%																													
Обрабатывающие производства	16,3%																													
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%																													
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																													
Строительство	3,1%																													
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранс-	12,8%																													
Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.																													
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,50%																													
Добыча полезных ископаемых	2,40%																													
Обрабатывающие производства	13,60%																													
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,40%																													
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации	0,70%																													

¹⁹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-июль 2022 года» (опубликовано 31.08.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>

²⁰ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Социально-экономическое положение Новосибирской области (январь - декабрь 2021 года) (опубликовано 11.02.2022 г.) – URL: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>, https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_DOKLAD06_2022.docx

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Статистический ежегодник Новосибирская область 2021 (опубликовано 29.12.2021 г.) – URL: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>, https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_HCO%20ежегодник%202021.doc

²¹ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 17.06.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²² Сетевое издание «НГС.НОВОСТИ», «Больше компьютеров, электроники и лекарств: Новосибирская область показала исторический максимум ВРП», <https://ngs.ru/text/economics/2022/07/07/71469083/>

²³ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. ВВП кварталы. (с 1995 г.) (обновлено 18.06.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²⁴ Официальный интернет-ресурс. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС). «Структура валового регионального продукта (ОКВЭД 2)», <https://www.fedstat.ru/indicator/59450>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹		Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁰	
	<p>портных средств и мотоциклов</p> <p>Транспортировка и хранение</p> <p>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</p> <p>Деятельность в области информации и связи</p> <p>Деятельность финансовая и страховая</p> <p>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</p> <p>Деятельность профессиональная, научная и техническая</p> <p>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</p> <p>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</p> <p>Образование</p> <p>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</p> <p>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</p> <p>Предоставление прочих видов услуг</p> <p>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</p>	<p>6,0%</p> <p>0,7%</p> <p>2,2%</p> <p>4,2%</p> <p>10,6%</p> <p>3,9%</p> <p>1,8%</p> <p>7,4%</p> <p>3,2%</p> <p>3,1%</p> <p>0,9%</p> <p>0,5%</p> <p>0,4%</p>	<p>отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</p> <p>Строительство</p> <p>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</p> <p>Транспортировка и хранение</p> <p>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</p> <p>Деятельность в области информации и связи</p> <p>Деятельность финансовая и страховая</p> <p>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</p> <p>Деятельность профессиональная, научная и техническая</p> <p>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</p> <p>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</p> <p>Образование</p> <p>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</p> <p>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</p> <p>Предоставление прочих видов услуг</p>	<p>5,00%</p> <p>15,80%</p> <p>12,50%</p> <p>0,80%</p> <p>4,10%</p> <p>0,30%</p> <p>13,20%</p> <p>5,60%</p> <p>2,90%</p> <p>5,50%</p> <p>4,30%</p> <p>5,20%</p> <p>0,70%</p> <p>0,50%</p>
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июле 2022 г. составил 3 541,0 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 24 010,5 млрд рублей, или 95,7%.		Оборот розничной торговли за 1 полугодие 2022 г. составил 103,4% к соответствующему периоду предыдущего года.	
Индекс потребительских цен	<p>В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,5%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 101,4%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%.</p>		Индекс потребительских цен в июне 2022 г. к июню 2021 г. составил 115,8%. Индекс потребительских цен в июне 2022 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,1%, в том числе на продовольственные товары – 98,6%, непродовольственные товары – 98,9% и услуги – 100,9%.	
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2022 г. составила 66 572 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,2%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).</p>		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – мае 2022 года по предварительным данным составила 48 748 рублей. По сравнению с январем – маем 2021 года она увеличилась на 13%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – мае 2022 года составила 98% к январю – маю 2021 года.	
Наиболее значимые предприятия региона	<p>В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.²⁵</p>		<p>Крупнейшие предприятия: Сибэлектротерм (НЗЭТО), Тяжстанкогидропресс, Электросигнал, Станкосиб, Сибсельмаш, НПО Элиб, Новосибирский инструментальный завод, ОАО «Новосибирское авиационное производственное объединение им. В. П. Чкалова», ОАО «Новосибирский оловянный комбинат» и др.²⁶</p>	

²⁵ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁰
Показатели инвестиционной привлекательности	<p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С». <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С». <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями²⁷</p>	<p>Новосибирская область продолжает находиться в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности и заняла 13-е место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации. При этом регион отмечен в числе пятерки лидеров России по развитию малого и среднего предпринимательства.²⁸</p>
Политическая обстановка	<p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.</p> <p>Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов.</p> <p>С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и</p>	

²⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область#Экономика

²⁷ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁸ ИД «Коммерсантъ» «Новосибирская область улучшила позиции в рейтинге инвестиционного климата регионов РФ», <https://www.kommersant.ru/doc/5420984>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁰
	<p>захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.</p> <p>Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.</p> <p>Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.²⁹</p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 4,2% (текущий прогноз). Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2022 год с - 6,0% до - 4,2%, при этом снизив прогноз роста на 2023 год с - 1,3% до -1,8%. Прогноз на 2024 год повышен с 1,5% до 1,7%. Прогнозный уровень ВВП на 2025 год по сравнению с июльским опросом понижен на 0,2 п.п. до 1,6%. Это означает, что по мнению аналитиков ВВП в 2025 году будет ниже уровня 2021 года на 2,8%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна - 1,5%.³⁰</p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

Новосибирская область продолжает находиться в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности. В регионе за 1 полугодие 2022 г. наблюдается рост индекса промышленного производства на 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за 1 полугодие 2022 г. составил 99,4% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за 1 полугодие 2022 г. составил 109,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

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

²⁹ По материалам: СтатРелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на август 2022 года // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

³⁰ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: сентябрь 2022 года (даты проведения опроса: 31 августа — 6 сентября 2022 года) // URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

Табл. 11. Классификация производственно-складской недвижимости³¹

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> • Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 24 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	<ul style="list-style-type: none"> • Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	<ul style="list-style-type: none"> • Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м; • Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие оптоволоконных телекоммуникаций; • Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14°, при наружной температуре воздуха -35° (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие автоматической системы пожарной сигнализации; • Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения; • Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: <ul style="list-style-type: none"> • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп.

³¹ Источник: Классификация складских помещений, выполненная компанией KnightFrank, дата публикации 18 сентября 2013 г., <http://www.logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank>

Класс объекта	
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы; подсобные помещения; серверные комнаты; раздевалки для персонала; комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
Класс А	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования;
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; Расстояние между пролетами не менее 18 м; Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	<ul style="list-style-type: none"> Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.

Класс объекта	
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы; подсобные помещения; серверные комнаты; раздевалки для персонала; комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	<ul style="list-style-type: none"> Наличие общежития на территории; Наличие пожарного депо на территории; Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	<ul style="list-style-type: none"> Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	<ul style="list-style-type: none"> Наличие офисных помещений при складе; Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	<ul style="list-style-type: none"> В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; Наличие железнодорожной ветки; Наличие ворот на нулевой отметке.

Оцениваемый объект капитального строительства представляет собой современное одноэтажное здание прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно около 13 м, с автоматическими воротами

докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеет зарядные комнаты в каждом блоке, находится на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей. Оцениваемый объект согласно приведенной классификации, относится к классу А.

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

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

Общая площадь земельного фонда Новосибирской области составляет 17 775,6 тыс. га.

Основную часть территории Новосибирской области занимают земли сельскохозяйственного назначения – 62,5 %, земли лесного фонда – 26,1 %, земли запаса – 5,9 %. Менее: земли водного фонда – 3,3 %, земли населенных пунктов – 1,5 %, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 0,7 %, земли особо охраняемых территорий и объектов. Изменение площадей земель по категориям происходит в процессе перевода земельных участков из одной категории в другую, а также при включении земельных участков в границы населенных пунктов.

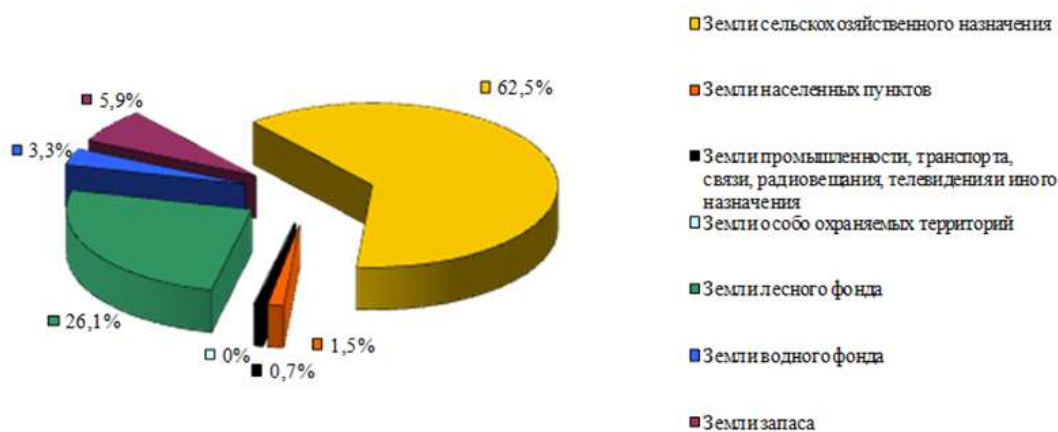


Рис. 7. Структура земельного фонда Новосибирской области по категориям земель³²

К городским населенным пунктам отнесены города и рабочие поселки, их общая площадь в 2021 г. составляла 128,1 тыс. га. Наибольшую площадь занимал областной центр – город Новосибирск, его площадь 50 020 га (39,2 % от площади городских населенных пунктов). Площадь земель населенных пунктов в 2021 году увеличилась на 0,8 тыс. га за счет земель сельхозназначения, наибольший рост отмечен в Новосибирском (на 0,4 тыс. га) и в Мошковском (на 0,3 тыс. га) районах. Прежней осталась площадь земель застройки в Новосибирской области - 102,5 тыс.га. Почти 63% застроенных земель находится в пределах городских и сельских населенных пунктов области.

К сельским населенным пунктам отнесены села, деревни, поселки, и другие. Их площадь составляет 139,6 тыс. га.

В структуре земельного фонда Новосибирской области на долю земель, находящихся в собственности граждан, их объединений приходится 5 465,8 тыс. га (по сравнению с 2019 годом произошло увеличение на 1,9 тыс. га). На долю юридических лиц приходится 151,7 тыс. га (по сравнению с 2019 годом произошло увеличение на 1,1 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности находится 12 158,1 тыс. га.

³² Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2020 году –URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/monitoring-zemel/>

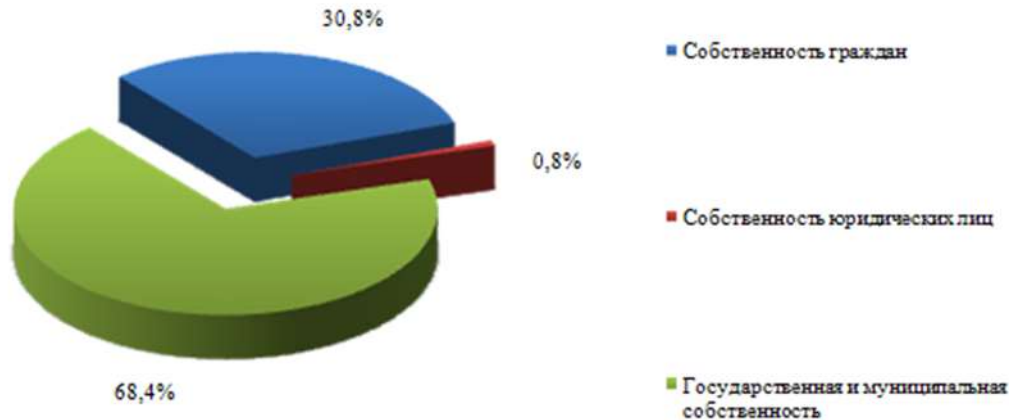


Рис. 8. Распределение земельного фонда по формам собственности³³

Предложение

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под промышленное освоение находится в г. Новосибирск (в Новосибирской агломерации). В отдаленных районах Новосибирской области предлагаются на продажу единичные объекты.

Так, по данным сайта объявлений Avito, в период проведения оценки в листингах находилось 225 объявлений о продаже земельных участков промышленного назначения, расположенных в Новосибирской области.

При этом, в ходе изучения объявлений, Оценщиком установлено, что в перечень объявлений входят не только земельные участки под промышленное освоение, но и небольшие участки под коммерцию, а также земли сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство, т. о., реальный объем предложения промышленных земель существенно меньше. Диапазон предлагаемых площадей земельных участков от 2 сот. до 600 сот.

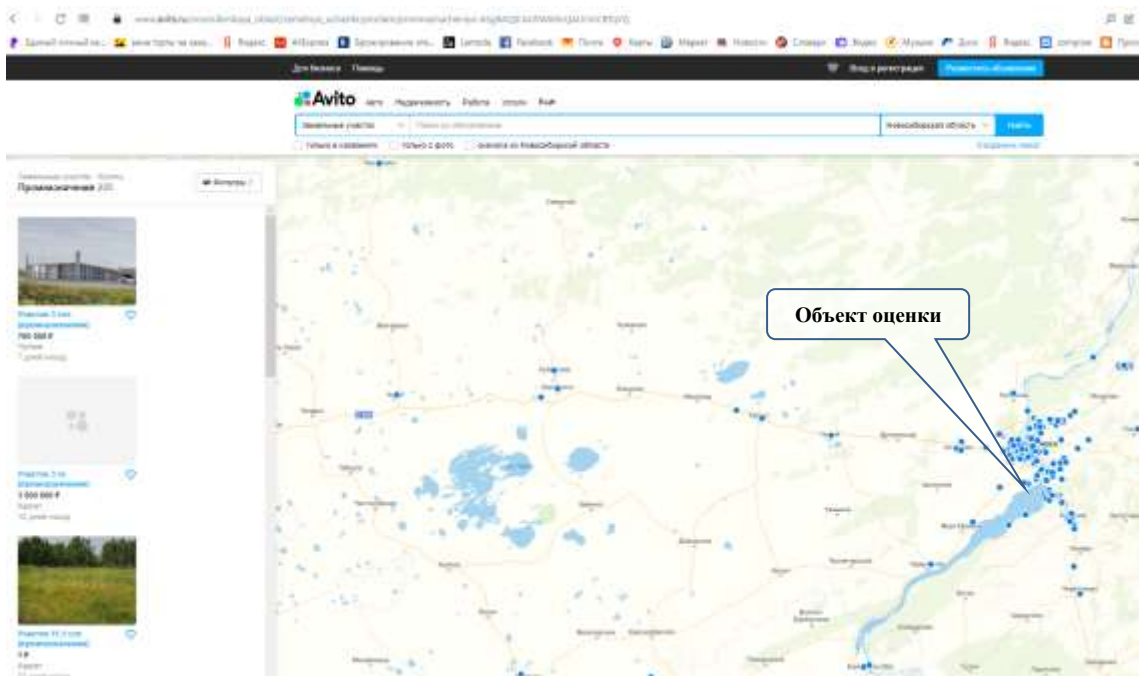


Рис. 9. География распределения предложений по продаже земельных участков под промышленное освоение по данным сайта объявлений Avito³⁴

³³ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2020 году –URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/monitoring-zemel/>



Рис. 10. Средняя стоимость земельных участков в г. Новосибирск (пригород), руб./сот.³⁵

³⁴ https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ

³⁵ <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#prigorod>

Согласно данным системы недвижимости «НЕАГЕНТ» средняя стоимость земельных участков в пригороде Новосибирска и Новосибирской области на сентябрь 2022 года составляет от 52 100 руб./сот до 95 800 руб./сот.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в непосредственной близости от областного центра г. Новосибирск;
- к расчетам принимались свободные земельные участки;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемого объекта, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Табл. 12. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село, ул. Белая База, 1	Новосибирская область, Обь, тракт Омский	Новосибирская область, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Общая площадь, сот.	300,00	261,57	296,50	206,94
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Участок на 30% забетонирован	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	многофункциональные здания и комплексы	Склады 6.9.	для строительства складского комплекса класса «А» ООО «Инвест-Недвижимость»	Промышленно-логистический парк
Точная ссылка	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/275119148/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercia/1274522434/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercia/1268309688/
Источник информации	+7 (965) 823-05-88	+7 964 096-37-58	+7 (958) 737-67-51	+7 913 721-58-06 +7 913 722-03-48
Цена предложения, руб.	17 900 000	17 500 000	23 760 000	17 631 288
Цена предложения, руб./сот.	59 667	66 904	80 135	85 200
Использование в расчетах	+	+	+	+
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 59 667 до 85 200 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве земельного участка для эксплуатации помещений складского назначения со вспомогательными площадями административно-бытового назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

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

Основными ценообразующими факторами для земельных участков стандартно считаются местоположение, обеспеченность инженерными коммуникациями и характеристики доступа. Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением.

Основные ценообразующие факторы:

- сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие обременений;
- местоположение земельного участка;
- инженерное обеспечение земельного участка;
- размер участка;
- транспортная доступность.

Такие характеристики сделок, как условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, дата совершения сделки устанавливаются при каждой сделке индивидуально, учитываются участниками сделки и могут оказывать влияние на цену земельного участка, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.³⁶, относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для производственно-складской застройки.

Корректирующие коэффициенты, представленные в справочниках, рассчитаны на основании результатов экспертного опроса специалистов-оценщиков и/или получены в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости. В случае, если в справочниках представлены и коэффициенты на основании опроса, и коэффициенты, полученные в результате статистической обработки, приоритет отдавался последним.

Данные для анализа рыночной информации в рамках статистической обработки извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, cian.ru, avito.ru, domofond.ru и т.п. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисно-торгового назначения, различающихся отдельными характеристиками, которые могут быть использованы в качестве корректирующих коэффициентов при приведении цен (арендных ставок) объектов - аналогов к ценам (арендным ставкам) оцениваемых объектов по соответствующим параметрам сравнения.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн чел.;
5. города с численностью до 500 тыс. чел.

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки» 2 части, под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

России. Авторы справочников отмечают, что отношения цен (арендных ставок) объектов, имеющих различия по некоторым ценообразующим параметрам (по которым имеется информация в объявлениях) в меньшей степени зависят от численности населенного пункта, в котором располагаются эти объекты. Эти отношения цен (арендных ставок) могут изменяться в зависимости от класса объектов, или оставаться стабильными всех классов офисно-торговых объектов по всей территории России. Основываясь на результатах статистического анализа рыночных данных, авторы сочли целесообразным ряд коэффициентов представить с разбивкой по численности; а некоторые коэффициенты приводятся в целом для всех офисно-торговых объектов на территории страны. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Объект оценки расположен в МО Толмачевский сельсовет Новосибирской области. Данный населенный пункт относится к Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, находящиеся от его центра в пределах полуторачасовой доступности. Население агломерации, как было указано выше, превышает 2 млн человек (см. п. 3.4 Отчета). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Характеристики рынка, в частности некоторые корректирующие коэффициенты зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в данном Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под *активным* понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

Объект оценки относится к Новосибирской агломерации со значительной численностью населения и средним уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку.

В случае, если в Справочнике представлены корректирующие коэффициенты для различных по активности рынков, Оценщик использовал показатели для соответствующего типа рынка, определенного для каждого оцениваемого объекта в ходе соответствующего анализа.

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

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

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

Передаваемые права

Таблица 18 Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,84	0,98
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,63	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,74	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,91

Таблица 19 Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,82	0,81
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,72	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,45	0,75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,68	0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,66	0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,69	0,84

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права³⁷

Местоположение земельного участка

Как правило, наиболее востребованными и дорогими являются участки, расположенные в областном центре. В целом же по региону уровень цен схож в сопоставимых по статусу населенных пунктах. Также на стоимость участка влияет и его месторасположение в пределах населенного пункта.

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,83	0,75	0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,76	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,58	0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,66	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,74	0,88

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,75	0,68	0,85
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,73	0,65	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,39	0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,54	0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,67	0,82

³⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 20. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Районные и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,58	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,66	0,57	0,76
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,59	0,52	0,66
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,50	0,25	0,75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,52	0,42	0,61
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,66	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,58	0,74

Таблица 21. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,45	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,51	0,46	0,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,48	0,39	0,57
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,41	0,19	0,64
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,41	0,60
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,55	0,46	0,63
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,54	0,45	0,63

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в регионе³⁸

Таблица 84. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,97
2	Санкт-Петербург	0,84	0,76	0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,60	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,78	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,86	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,77	0,93

Таблица 85. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Зоны автомагистралей по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,79	0,72	0,87
2	Санкт-Петербург	0,86	0,75	0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,89
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,58	0,48	0,68
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,79	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,89
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,75	0,91

Таблица 86. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,67	0,84
2	Санкт-Петербург	0,68	0,61	0,75
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,66	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,72	0,77
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70	0,84

Таблица 87. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Многоквартирная жилая застройка по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,66	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,72	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,67	0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,73	0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,71	0,84

³⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 88. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку
Окраины города, proximitas по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,49	0,36	0,62
2	Санкт-Петербург	0,76	0,63	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,71	0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,48	0,30	0,65
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,62	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,66	0,82

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения индустриального участка относительно локального местоположения в городе³⁹

Расположение участка в непосредственной близости от крупных автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость.

Таблица 101. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,10	1,03	1,16
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,00	0,91	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,13	1,26
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,24	1,15	1,32

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁴⁰

Общая площадь (масштаб) объектов

Площадь объектов является одним из факторов, влияющим на стоимость объектов. Влияние фактора масштаба заключается в том, что увеличение площади объекта при прочих равных условиях приводит к снижению удельной стоимости.

³⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,57	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80			
50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04	2,13
200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44	1,51
400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36
500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
800-900		0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05
900-1000		0,35	0,47	0,58	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади⁴¹

Инженерное обеспечение земельного участка

Наличие инженерных коммуникаций является одним из наиболее значимых факторов стоимости земельных участков.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,77	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,61	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,63	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,68	0,57	0,79

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁴²

На стоимость земельных участков также влияет наличие железнодорожной ветки, уровень благоустройства участка (наличие ограждения, обеспеченность площадками с твердым покрытием и др.) и дорожной инфраструктуры.

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

⁴² Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

Таблица 118. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,14	1,07	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,12	1,07	1,18
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,19	1,10	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	1,09	1,17
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,15	1,10	1,19

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁴³

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства земельного участка и дорожной инфраструктуры⁴⁴

⁴³ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

⁴⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтамПвелм», 01.07.2022 г., <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnkh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-07-2022-goda>

Скидки на торг при заключении сделок

При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что оцениваемый земельный участок расположен в крупном городе.



Рис. 19. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁴⁵

⁴⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», 01.07.2022 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

4.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости

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

Рынок складской недвижимости России⁴⁶

Основные индикаторы рынка

	I пол. 2021	Итоги 2021	I пол. 2022	Измене- ние*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	12 056**	12 492	12 887	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	338	1 003	395	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	284	1 255	315	▲
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	127	490	179	▲
сделки по строительству новых объектов	157	765	136	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе	3	2,2	3,8***	▲
Прямая аренда	3	2,2	2,5	▼
Субаренда	-	-	1,3	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год****	4 200	4 900	5 000	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	3 500– 5 000	5 500– 9 000	5 100– 9 000	►
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС*****	900– 1 200	1 100– 1 400	1 100– 1 400	►
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	35 000– 45 000	55 000– 65 000	55 000– 65 000	►
* По сравнению с I пол. 2021 г.				
** Пересмотр базы данных				
*** С учетом субаренды				
**** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.				
***** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.				

Рис. 20. Основные индикаторы рынка

Предложение

Общий объем складских площадей, введенных в I–II кв. 2022 года в России, составляет 1 232 тыс. кв. м, что на 79% больше, чем за аналогичный период 2021 года. Большая часть из них была введена в Москве – 63%

⁴⁶ Источник: «Рынок складской недвижимости России, 1 полугодие 2022», <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-rossii-1-polugodie-2022>

(773 тыс. кв. м). На долю Санкт-Петербурга пришлось порядка 5% (63,5 тыс. кв. м), на остальные регионы России – 32% (395 тыс. кв. м). Объём ввода в Московском регионе вырос более чем в 2,5 раза по сравнению с I полугодием 2021 года, в то время как в Санкт-Петербурге показатель вырос на 9%. Объём введённых складских площадей в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) по итогам II кв. 2022 года вырос на 17% по сравнению с предыдущим годом. Лидером по объёму регионального строительства стал Ростов-на-Дону, на который пришлось 23% объёма ввода за полугодие. На Новосибирск, Брянск, Воронеж и Екатеринбург пришлось по 10–11% объёма ввода на каждый из регионов.



Рис. 21. Динамика ввода складской недвижимости в регионах России, 2012-2022

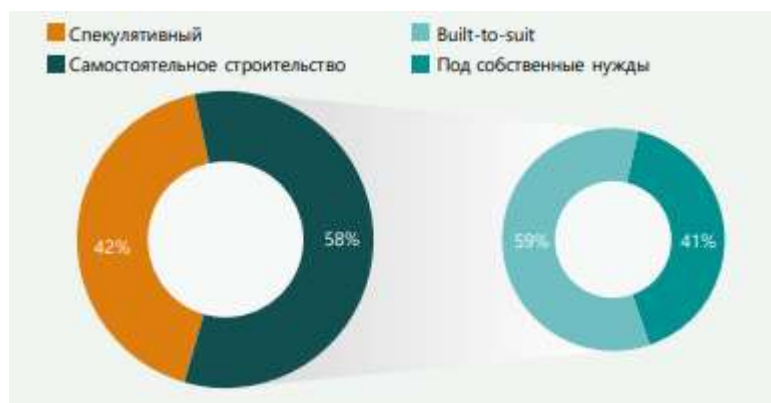


Рис. 22. Распределение введенных в эксплуатацию объектов по типу строительства, I-II кв. 2022 г.

Общий объём складских площадей в России по итогам I полугодия 2022 года составил до 37,4 млн кв. м. Из них 20,2 млн кв. м (54%) приходится на Московский регион, 4,3 млн кв. м (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, а 12,9 млн кв. м (35%) – на остальные регионы России.

В Приволжском федеральном округе располагается 3,3 млн кв. м (25,5%) качественных складских площадей от общего предложения на рынке, из них доля вакантных – 3,8%. Далее идут четыре федеральных округа с сопоставимыми объемами предложения: порядка 2,3 млн кв. м (18%) складских площадей функционирует в Центральном ФО (без учёта Московского региона), 2,2 млн кв. м (17,5%) – в Сибирском ФО, 2,1 млн кв. м (16,6%) – в Уральском ФО, и 2 млн кв. м (15,9%) – в Южном ФО. В конце I полугодия в Центральном ФО был самый низкий уровень вакантных площадей (1,8%), не считая Северо-Кавказского и Северо-Западного ФО, где значения показателя были менее 1%.

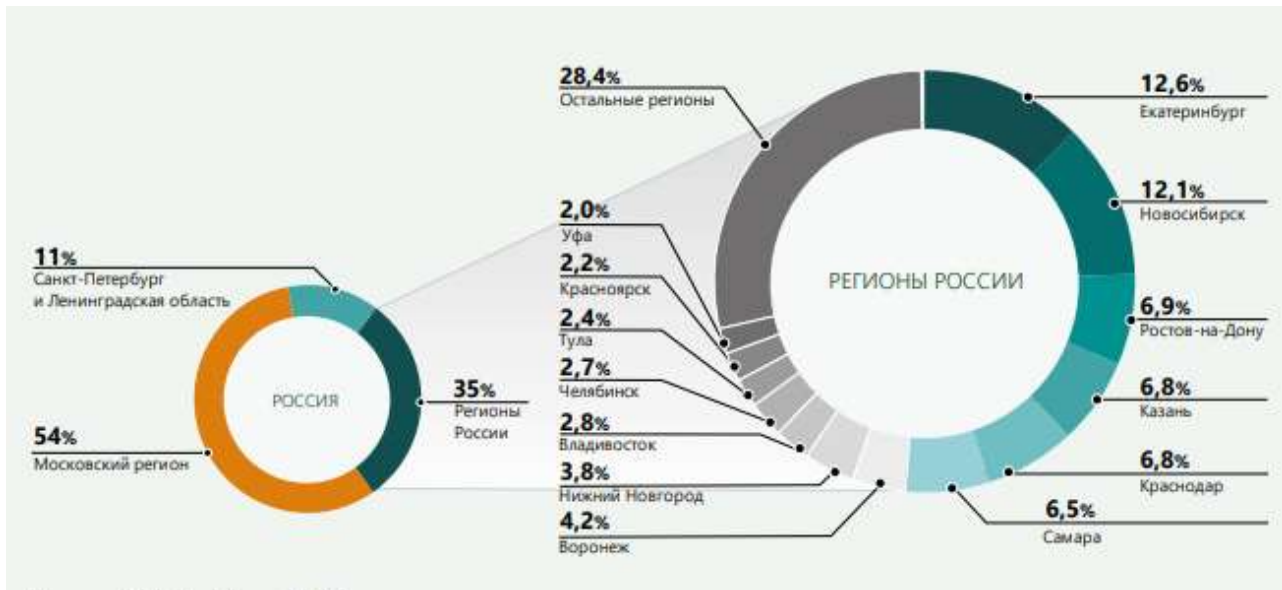


Рис. 23. Распределение общего объема качественной складской недвижимости в России, II кв. 2022 г

Шесть самых крупных регионов по общему объёму складской недвижимости – Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Казань, Краснодар и Самара – формируют более половины качественного регионального складского рынка (51,6%). Все они являются городами-миллионниками и логистическими центрами своих федеральных округов.

В сравнении с I–II кв. 2021 года структура ввода не претерпела значительных изменений: по-прежнему большая часть (58%) объектов была возведена под нужды собственников или конкретное техническое задание. И хотя основную часть из них (59%) составили BTS-проекты, их доля на 15 п. п. ниже, чем за первые 6 месяцев 2021 года.

Таким образом, в I полугодии 2022 года 34% от общего объема введенных складских площадей пришлось на проекты built to suit. Их доля в общей структуре ввода сократилась по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на 7 п. п. Одними из наиболее крупных новых объектов под требования заказчика стали два распределительных центра для компании Ozon: 3-я фаза складского комплекса «Дорожный» в Ростове-на-Дону (41,6 тыс. кв. м) и 3-я фаза логистического парка «Кольцовский» в Екатеринбурге (38,8 тыс. кв. м). Помимо того, были введены в эксплуатацию распределительные центры X5 Group в Брянске (35,1 тыс. кв. м) и «Красное&Белое» в Волгограде (20 тыс. кв. м).

Доля спекулятивных площадей составила 42% и также сократилась, но в меньшей степени – на 2 п. п. по сравнению с I полугодием 2021 года. Среди крупнейших спекулятивных объектов – складской комплекс ПФО в Новосибирске (42 тыс. кв. м) и складской комплекс «Северный Обход» в Ростове-на-Дону (17,2 тыс. кв. м).

Остальные 24% складских площадей были введены под нужды собственников, что на 9 п. п. больше, чем годом ранее. Здесь лидерами по объему предлагаемой площади стали распределительный центр розничной сети «Порядок» в Воронеже (40 тыс. кв. м) и складской комплекс «Проф-пресс» в Ростове-на-Дону (33 тыс. кв. м).

Доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2022 года увеличилась на 0,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2021 года и достигла 2,5%. С учетом предлагаемых в субаренду свободных площадей (1,3%) показатель общей вакансии еще выше – порядка 3,8% от общего предложения. При этом доля готовых вакантных площадей в складских объектах класса А составляет 2,3% (с учетом субаренды – 3,9%). Субаренда будет иметь краткосрочный характер и к концу года перейдет в формат классической прямой аренды.

За период I–II кв. 2022 года наблюдается рост показателя вакантных площадей. К концу года он может превысить результат 2020 года, притом рост по регионам будет происходить неравномерно. В отдельных регионах по-прежнему наблюдается дефицит складских площадей с вакансией менее 1% и при этом сохраняется высокая ставка аренды.

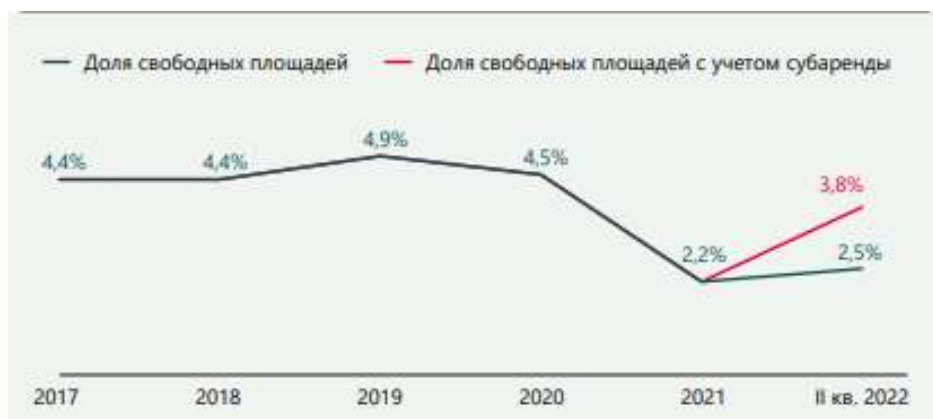





Рис. 24. Доля вакантных складских площадей класса А, В

Спрос

Общий объем сделок по аренде и продаже в объектах качественной складской недвижимости в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) за первое полугодие достиг 315 тыс. кв. м, что на 11% больше показателя прошлого года. Однако в 2021 году большая часть сделок (77%) была заключена во втором полугодии. По итогам 2022 года ожидается снижение спроса до уровня 800 тыс. кв. м, что на 35% ниже результата прошлого года.

Лидерами по объему сделок среди регионов в I полугодии 2022 года стали Самара 35% (111,6 тыс. кв. м) и Екатеринбург 23% (73,7 тыс. кв. м). Замыкают пятерку Тверь, Новосибирск и Калуга с сопоставимыми между собой долями в 8-9% от общего значения поглощённых площадей.

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Регион	Объект/расположение	Класс	Общая площадь, м ²	аренда/субаренда/покупка/ренег.
Q1	X5 Group 	Розничная торговля	Самара	СамараТрансАвто	A	71 608	BTS Аренда
Q1	Fix Price	Розничная торговля	Самара	СамараТрансАвто	A	40 000	Аренда
Q1	Конфиденциально	Производство	Тверь	Логопарк Тверь	A	27 167	Продажа
Q1	X5 Group 	Розничная торговля	Екатеринбург	ЕГСК Горнистов	A	18 619	Аренда
Q1	Конфиденциально 	Дистрибуция	Нижний Новгород	ЛК Южный	A	8 720	BTS Аренда


 Сделки с участием Knight Frank

Рис. 25. Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в I полугодии 2022 года

Доля сделок в регионах за первые 6 месяцев 2022 года составила 32% от их общего объема в России, тем самым увеличившись на 12 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. На Московский регион пришлось порядка 48%, на Санкт-Петербург и Ленинградскую область – до 20%. Общий объем сделок в абсолютном значении сократился на 30% по сравнению с I полугодием 2021 года.

В I полугодии 2022 года более половины всех сделок (51%) произошли на первичном рынке, однако его объем сократился на 32% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Хотя ситуация по объему поглощённых площадей на двух рынках почти равная, предложения на вторичном рынке начинают пользоваться большим спросом.

Если по итогам 2021 года наибольший объем сделок был за представителями онлайн-торговли (58%), чья доля в структуре спроса быстро возросла за 2020–2021 гг., то в первом полугодии 2022 года основными драйверами спроса стали ретейлеры с долей 44%. На компании сектора онлайн-торговли пока приходится 33% общего объема сделок. Крупнейшие сделки с классическими ретейлерами произошли в Самаре – BTS-аренда компанией X5 Group 71,6 тыс. кв. м и аренда компанией Fix Price 40 тыс. кв. м складских площадей класса А.

Коммерческие условия

Как и в случае с рынками Московского региона и Санкт-Петербурга, в регионах России на фоне роста доли вакантных площадей наблюдается замедление роста стоимости аренды. Значение ставки аренды выросло на 2% с начала года, в то время как по итогам 2021 год рост составил 32%. В I полугодии 2022 года средневзвешенная ставка аренды на готовую к въезду складскую недвижимость класса А в регионах России составила 5 000 руб./кв. м /год без НДС и ОПЕХ

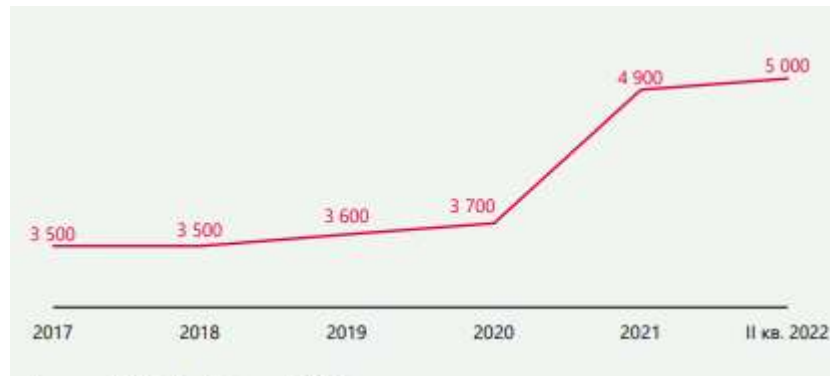


Рис. 26. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А, руб./кв. м/год

Ставки аренды на первичном рынке по-прежнему выше, чем на вторичном. Средний диапазон стоимости аренды складских площадей на первичном рынке по России (в том числе на BTS-проекты) составляет 5 500–7 200 руб./кв. м /год без НДС и ОПЕХ и не претерпел существенных изменений. Для удаленных регионов с относительно более высокой стоимостью строительства, таких как Хабаровск и Владивосток, значения ставки соответствуют 8 500–9 000 руб./кв. м /год triple net. В Новосибирске диапазон арендных ставок 4 166-6 000 руб./кв. м /год без НДС и ОПЕХ. К концу 2022 года ожидается стабилизация арендной ставки в регионах России на фоне роста доли вакантных площадей, а также снижения объема спроса.

Прогноз

По прогнозам компании Knight Frank, в 2022 году совокупный ввод качественных складских площадей в России может превысить значение прошлого года и стать рекордным за последние 9 лет. При этом данный прирост предложения будет обеспечен за счет регионов Москвы и Санкт-Петербурга. Общий ввод в остальных регионах России к концу года может составить порядка 820 тыс. кв. м, что на 18% ниже показателя 2021 года. Из них во втором полугодии 2022 года намечено ввести в эксплуатацию не менее 516 тыс. кв. м, где большую часть составят спекулятивные площади. Среди объектов из этой категории стоит выделить два здания складского комплекса «Синергия» на территории ОЭЗ «Алабуга» (75,8 тыс. кв. м) и 1-й корпус складского комплекса «Кошачковский» (29,8 тыс. кв. м) в Казани, 5-ю фазу складского комплекса «Азимут» (37 тыс. кв. м в Краснодаре), а также 2-ю фазу логистического центра «ЕГСК Седельниково» (27 тыс. кв. м) и новый корпус логистического парка «Кольцовский» (26,5 тыс. кв. м) в Екатеринбурге. Наиболее крупными строящимися BTS-проектами являются распределительные центры «X5 Group» в Смоленске (16 тыс. кв. м) и «Почты России» в Нижнем Новгороде (15 тыс. кв. м) и Красноярске (15 тыс. кв. м).

Регионы-лидеры по объему ввода в 2022 году по-прежнему будут располагаться в Центральном, Приволжском, Южном и Уральском федеральных округах. В регионах Сибири и Дальнего Востока будут появляться единичные проекты или расширения существующих объектов, как в случае с новым корпусом логистического центра «Санвэй» в Хабаровске (11 тыс. кв. м).

С учетом будущего освобождения в уже функционирующих складских объектах ожидается, что общая доля вакантных площадей к концу 2022 года может достичь 4,5–5%. В свою очередь, спрос в регионах снизится на 35% и составит 800 тыс. кв. м. На фоне по-прежнему высокого роста предложения уменьшение спроса приведет к тому, что по итогам 2022 года арендная ставка зафиксируется на уровне 5 000–5 200 руб./кв. м /год. Подобные условия хоть и могут способствовать пересмотру отдельными арендаторами своего выбора в пользу вторичного рынка, но только в случае запросов до 10 тыс. кв. м. Из-за ограниченного предложения свободных под аренду площадей в регионах более крупные компании по-прежнему будут заинтересованы в первую очередь в проектах built to suit.

Регион*	Объем качественной складской недвижимости класса А,В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А,В, %**	Численность населения региона на 1 января 2022 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли в 2021 г., млрд руб.	Диапазон запрашиваемых ставок аренды на проекты сухих складских комплексов класса А, руб./м ² /год*** Q2 2022
Екатеринбург	1 619	4,3%	4 264	1 228	5 150–7 560
Новосибирск	1 560	3,2%	2 780	672	4 166–6 000
Ростов-на-Дону	888	9,0%	4 154	1 158	3 660–5 800
Казань	874	0,0%	3 886	1 086	4 500–6 000
Краснодар	870	4,2%	5 687	1 908	5 200–5 800
Самара	835	6,8%	3 132	758	4 200–7 400
Воронеж	568	4,4%	2 288	681	4 200–5 400
Нижний Новгород	484	0,4%	3 144	881	4 800–5 600
Челябинск	345	3,5%	3 419	685	4 500–5 300
Красноярск	284	0,8%	2 849	636	4 200–4 700
Уфа	262	0,0%	4 002	1 016	3 500–5 600
Волгоград	221	4,5%	2 450	478	5 400–5 900
Пермь	196	2,0%	2 557	616	5 240–6 640
Омск	124	9,1%	1 880	401	3 840–6 000

**Города-миллионники и область
**Включая предложения по субаренде
***Учитывая складские площади на первичном и вторичном рынке (в т. ч. строящиеся объекты), без учета НДС и ОПЕХ

Рис. 27. Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора аналогов для проведения расчетов Оценщик приводит в п. 6.1 и 6.4 данного Отчета. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета). Правила отбора объектов-аналогов аналогичны описанным в п. 4.3.1 Отчета.

Рынок складской недвижимости г. Новосибирска⁴⁷

В Новосибирской области отмечается снижение спроса на площади логистических комплексов. В то же время стоимость готовых зданий и цены на аренду помещений продолжают расти. Эксперты отмечают, что стагнация на рынке временная.

Новосибирский рынок складской недвижимости начал 2022 год ростом как ценовых, так и объемных показателей. Стимулом было стремление удовлетворить потребности логистических и торговых компаний, рассматривавших регион как удобно расположенный хаб в географическом центре страны.

Недостаток складских площадей ожидаемо вызывает рост цен на них как в сегменте купли-продажи, так и аренды. Согласно информации, предоставленной компанией RID Analytics, средние цены ежемесячной аренды производственно-складских объектов с декабря 2020 года по февраль 2022-го выросли на 7,6%. А стоимость помещений, предложенных к продаже на вторичном рынке в этот же период, увеличилась на 13,6%. Сегодня цены соответствуют уровню февраля 2022 года, предпосылок для снижения пока нет, отмечают эксперты компании.

При этом абсолютные цифры арендных ставок в г. Новосибирск существенно зависят от класса складской недвижимости. Эксперт консалтинговой компании «Деловой Новосибирск» Марина Белых приводит дифференцированные данные месячной и годовой аренды квадратного метра площадей в зависимости от класса складов: средняя ставка за класс «А» сейчас составляет 420–500 руб. в месяц (5040–6000 руб. за год), за класс «В+» — 360–420 руб. в месяц (4320–5040 руб. за год), за класс «В» — 300–360 руб. в месяц (3840–4320 руб. за в год) без учета НДС, коммунальных и операционных расходов.

⁴⁷ Статья «Склады взяли паузу», 29.03.2022 г., <https://www.kommersant.ru/doc/5282423>

Близкие оценки дает и международная консалтинговая компания Knight Frank, отмечая различия между механизмами предоставления складских площадей в аренду. Так, в конце 2021 года средневзвешенная запрашиваемая ставка (без НДС) «чистой аренды» (triple net) на склады класса «А» и «В» в регионе составила 5,2 тыс. руб. за 1 кв. м в год. А для проектов класса «А», выстроенных «под заказчика» (built-to-suit), диапазон ставок на начало 2022 года был выше — 6–6,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

По информации эксперта консалтинговой компании «Деловой Новосибирск» Дмитрия Белых, в январе и феврале на дефицитном рынке складской недвижимости Новосибирска стали появляться единичные вакансии качественных складов класса «А», «В+» и «В», что связано с планируемым вводом в эксплуатацию новых объектов. «Самыми востребованными традиционно являются склады классов «В+» и «А» площадью 1–3 тыс. кв. м, второе место у складов площадью около 5 тыс. кв. м, далее идут еще большие склады — в районе 10 тыс. кв. м», — говорит Дмитрий Белых. Однако он замечает, что стали поступать заявки на складские площади класса «С» — эксперт объясняет эти единичные случаи стремлением компаний к снижению расходов на аренду.

Пока игроки в основном занимают выжидательную позицию, так как непонятно — будет ли необходимость расширения складских площадей, будут ли запущены новые проекты, говорит руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости консалтинговой компании «Назаров и партнеры» Евгений Галан. В то же время, как отмечает Марина Белых, сейчас часть компаний, которые планировали переезд, решили отложить эти планы и временно остаться на прежних складах. Эксперт оценивает средний срок такой «заморозки» в три месяца, объясняя эти действия ряда участников рынка перестройкой логистики и попытками просчитать необходимые объемы.

Несмотря на неопределенность текущей ситуации, эксперты рынка в целом не склонны давать пессимистические прогнозы. Складская недвижимость является звеном многих производственных, торговых и логистических цепочек, что дает возможность рынку адаптироваться даже к быстро меняющимся условиям. Однако это не исключает существенных перемен. С учетом значительной турбулентности какие-то игроки с рынка будут уходить, другие же, возможно, займут освободившиеся ниши, полагает руководитель компании RID Analytics Елена Ермолаева.

Фактические данные о ценах предложения






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

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

- рассматривались высококлассные складские объекты;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались объекты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, либо непосредственно в областном центре г. Новосибирске;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Табл. 13. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото		 	 
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская	Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский р-он, ул. Выборная, 186
Площадь улучшений, кв. м	13 000,0	7 334,0	10 755,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Класс качества	A	A	B
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется
Точная ссылка	https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_proper ty/sale/p025479ik/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496	https://novosibirsk.vsn.ru/sale-storage/60439068-355000000-rub-ul-vybornaya
Источник данных	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363 18 18	Наталья Куташова +7 952 9081788	+7(958) 738-57-78
Цена предложения, руб.	585 000 000	400 000 000	355 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	54 000	65 449	39 609
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 39 609 до 65 449 руб./кв. м с НДС и без учета скидки на торг в зависимости от местоположения и прочих ценообразующих факторов.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды представлен в п. 6.4.4 Отчета.

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования – эксплуатация объекта в качестве складского с административно-бытовыми площадями. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи, с чем интервал значений цен по ним не указывается в данном Отчете.

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

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.⁴⁸ относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

Согласно п. 4.3.2 Отчета, Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). Оценщик при про-

⁴⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

ведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России. Оценщик использовал данные по активному рынку.

Ценообразующие факторы

Местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. Относительно расположения объекта в регионе можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,84	0,78 – 0,90
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78 – 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79 – 0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,79 – 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78 – 0,89
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,77 – 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78 – 0,89
8	Курортные регионы	0,81	0,75 – 0,88
9	Дальневосточные регионы	0,83	0,77 – 0,89

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,75	0,69 – 0,81
2	Санкт-Петербург	0,74	0,68 – 0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70 – 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72 – 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 – 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 – 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 – 0,80
8	Курортные регионы	0,71	0,64 – 0,78
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69 – 0,81

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,65	0,57 – 0,72
2	Санкт-Петербург	0,63	0,56 – 0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,59 – 0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,66	0,60 – 0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,59 – 0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,58 – 0,72
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 – 0,70
8	Курортные регионы	0,60	0,53 – 0,68
9	Дальневосточные регионы	0,64	0,57 – 0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,53	0,46 – 0,61
2	Санкт-Петербург	0,49	0,40 – 0,57
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,52	0,45 – 0,59
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,55	0,47 – 0,63
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,53	0,45 – 0,60
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,53	0,45 – 0,61
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,52	0,45 – 0,59
8	Курортные регионы	0,50	0,42 – 0,58
9	Дальневосточные регионы	0,54	0,46 – 0,61

Рис. 28. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁴⁹

⁴⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры деловой активности по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,86	0,94
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,85	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,85	0,93
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,84	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84	0,92
8	Курортные регионы	0,86	0,80	0,91
9	Дальневосточные регионы	0,89	0,85	0,93

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Индивидуальные жилые дома по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,83	0,79	0,88
2	Санкт-Петербург	0,80	0,74	0,85
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,78	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,77	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,74	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,78	0,87
8	Курортные регионы	0,75	0,69	0,81
9	Дальневосточные регионы	0,80	0,75	0,85

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Высотная (многоквартирная) жилая застройка по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,82	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,83	0,78	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,78	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,77	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72	0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,77	0,85
8	Курортные регионы	0,74	0,68	0,79
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77	0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Окраины города по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,75	0,69	0,81
2	Санкт-Петербург	0,75	0,69	0,81
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70	0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,62	0,75
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
8	Курортные регионы	0,67	0,60	0,74
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,69	0,80

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Промзоны по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,75	0,70	0,81
2	Санкт-Петербург	0,77	0,72	0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,72	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72	0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,72	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,70	0,64	0,77
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,80
8	Курортные регионы	0,73	0,68	0,79
9	Дальневосточные регионы	0,76	0,72	0,81

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Зоны автомагистралей по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,82	0,77	0,88
2	Санкт-Петербург	0,82	0,76	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,78	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,77	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,78	0,72	0,84
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,87
8	Курортные регионы	0,83	0,78	0,87
9	Дальневосточные регионы	0,83	0,77	0,88

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁵⁰

⁵⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Физические характеристики

С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.

Площадь, кв.м		высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+ (цены/арендные ставки)						
		аналог						
		1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000
объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41
	5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23	1,29
	7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	1,24
	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18
	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14
	20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00	1,04
	>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96	1,00

Рис. 30. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости⁵¹

Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,85	0,94
2	Санкт-Петербург	0,93	0,88	0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,85	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,86	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,94
8	Курортные регионы	0,84	0,78	0,89
9	Дальневосточные регионы	0,89	0,84	0,93

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта⁵²

⁵¹ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁵² «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижний порог	Верхний порог	Среднее значение
Класс А, А+	Современные капитальные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м и общей площадью не менее 10 тыс. кв. м. Бетонный пол с антивибридным покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, не менее 1,25 м от поверхности земли. Высота здания — не менее 10 м, позволяющая установку индустриального стеллажного оборудования. Энергоснабжение. Автоматизированной температурной режим. Системы автоматизированной пожарной сигнализации, пожаротушения. Наружные системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Автостоянка электротранспорта и офисных грузовых автомобилей. Отдельные газовые котельные. Отдельные технические этажи. Автоматический вывоз мусора. Разрушаемые перегородки. Площадь застройки участка не менее 40-45%. Площади для стоянки и разворота большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, раздевалки, помещения, раздевалки для персонала). Системы канализации, водоснабжения, отопления и электричества. Система охранной сигнализации, видеонаблюдения. Совместно с центральными автозаправками.	1,46	2,01	1,70
Класс В, В+	Здания преимущественно из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Автостоянка электротранспорта и легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площади для стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения.	1,22	1,52	1,36
Класс С	Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол — асфальт или бетон. В случае энергоснабжения — наличие грузовых лифтов, подъемников. Системы канализации, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей.			1,00
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные здания или ангары. Наличие автостоянок.	0,42	0,69	0,54

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁵³

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	1,24	1,17 - 1,31	1	Москва и Московская область	0,70	0,64 - 0,76
2	Санкт-Петербург	1,21	1,15 - 1,28	2	Санкт-Петербург	0,69	0,62 - 0,75
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,23	1,16 - 1,29	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,64 - 0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,16 - 1,28	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,65 - 0,77
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,23	1,16 - 1,29	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,65 - 0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,23	1,16 - 1,29	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,62 - 0,75
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,23	1,17 - 1,28	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,71	0,65 - 0,76
8	Курортные регионы	1,29	1,21 - 1,38	8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	1,22	1,16 - 1,29	9	Дальневосточные регионы	0,70	0,64 - 0,76

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние (цены/арендные ставки объектов)⁵⁴

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	отопление есть	отопление отсутствует
	отопление есть	1,00	1,35
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление⁵⁵

⁵³ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2880-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

⁵⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)				
арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,15	1,52
	сэндвич-панели	0,87	1,00	1,32
	металлические	0,66	0,76	1,00

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на материал стен⁵⁶

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,44	1,35	1,53
2	Санкт-Петербург	1,48	1,36	1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,46	1,36	1,55
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,42	1,32	1,52
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,45	1,35	1,55
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,47	1,36	1,59
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,46	1,36	1,55
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	1,48	1,36	1,60

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁵⁷

⁵⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁵⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁵⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
1	Москва и Московская область	1,14	1,09	1,19
2	Санкт-Петербург	1,15	1,10	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,14	1,10	1,18
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,11	1,20
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,15	1,10	1,19
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,10	1,20
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,15	1,11	1,19
8	Курортные регионы	1,15	1,09	1,20
9	Дальневосточные регионы	1,14	1,09	1,20

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁵⁸

города с населением более 1 миллиона человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
Объект оценки	обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
		не обеспечены ГПМ	1,00
	не обеспечены ГПМ	0,91	1,00

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁵⁹

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современном) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемными и компрессорным оборудованием	1,05	1,10	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и сплит-системами	0,90	1,15	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, птичники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и глубокое оборудование и холодильники, транспортеры навесного назначения, лифты, вилочные погрузчики, специальное оборудование)	1,12	1,55	1,32
4	Котельные с котельным оборудованием	1,55	3,55	2,69
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,25	3,50	2,82
6	Торговые здания и помещения с бытовой техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильные	1,05	1,25	1,14

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁶⁰

Скидки на торг при заключении сделок

⁵⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁵⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁶⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2872-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2022-goda>

При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что объект относится к активному рынку. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе ветхобслуживаемых и ремонта (СТО), с земельным участком	0,84	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта (к производству, транспортной и инженерной инфраструктуре)	0,80	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,85	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78

Примечания

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающие к ним земли:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Химки, Королев, Сергиев-Посад, Истринский район Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

Рис. 40. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁶¹

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под промышленное освоение находится в г. Новосибирск (в Новосибирской агломерации). В отдаленных районах Новосибирской области предлагаются на продажу единичные объекты.
- Согласно данным системы недвижимости «НЕАГЕНТ» средняя стоимость земельных участков в пригороде Новосибирска и Новосибирской области на сентябрь 2022 года составляет от 52 100 руб./сот до 95 800 руб./сот.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 59 667 до 85 200 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строений на участке.
- Оцениваемые помещения относятся к высококлассной складской недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- В Новосибирской области отмечается снижение спроса на площади логистических комплексов. В то же время стоимость готовых зданий и цены на аренду помещений продолжают расти. Эксперты отмечают, что стагнация на рынке временная.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам, по исследованиям Оценщика, составляет от 39 609 до 65 449 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт актив-

⁶¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2022-goda>

ная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов, что может привести к освобождению торговых площадей, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непрерывном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Категория оцениваемого земельного участка – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – логистические комплексы. На участке с кадастровым номером 54:19:034102:510 расположено оцениваемое здание с кадастровым номером 54:19:034102:569. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/412103686 от 20.08.2021 года, оцениваемое здание определено как логистический складской комплекс. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объекта недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные решения оцениваемого здания типичны для высококлассной складской недвижимости, поэтому иной вариант использования (офисы, торговля, гостиницы, жилые объекты) невозможен. Здание обеспечено необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

Оценщик пришел к выводу, что в данном случае *снос* улучшений не является финансово целесообразным, так как улучшения не исчерпали своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования здания по назначению. Для эксплуатации здания и получения доходов от его использования не требуется проведение ремонтных работ.

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* оцениваемого объекта недвижимости.

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве помещений складского назначения со вспомогательными площадями административно-бытового назначения, расположенных на земельном участке, используемом для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);

- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объекта капитального строительства

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок складской недвижимости Новосибирской области развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов объекта оценки.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении рыночного (сравнительного) подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

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.

Для определения стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

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.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения рыночного (сравнительного) подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов








При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Табл. 14. Описание объектов сравнения⁶²

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото	 		 	 
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская	Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский р-он, ул. Выборная, 186
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования

⁶² Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
предполагаемой сделки	вания отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	ния отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15.09.2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	7 334,0	10 755,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1 ⁶³	2 600,0	1 603,0	1 080,0
Площадь складских помещений, кв. м	10 329,9	10 400,0	5 731,0	9 675,0
Класс качества	А	А	А	В
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	11 085,0	13 000,00	7 334,00	10 755,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,0	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	х	https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496	https://novosibirsk.vsn.ru/sale-storage/60439068-355000000-rub-ul-vybornaya
Источник данных	х	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363 18 18	Наталья Куташова +7 952 9081788	+7(958) 738-57-78
Цена предложения, руб.	?	585 000 000	400 000 000	355 000 000
НДС	х	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	54 000	65 449	39 609
Текст объявления	х	Предлагается к продаже новый склад класса "А" 13 000 кв. м. Объект расположен в Ленинском районе г. Новосибирска, вблизи крупных транспортных развязок, 200 м до первой линии дороги, 500 м до остановки общественного транспорта. Благоустро-	Складской комплекс класса «А». г.Новосибирск. Общая площадь: 5731 кв. м. Офисные помещения, общая площадь: 1603 кв. м. Введено в эксплуатацию в 2014 г. Склад расположен в городской черте. Специализация - по-	Продажа от собственника нового складского комплекса класса «В» общей площадью 10 755 кв. м (возможна продажа частями 5328кв. м + 5427кв. м) ул. Выборная 186 Земельный участок - 2,7 Га (в арен-

⁶³ Получено как произведение доли АБЧ оцениваемого объекта по стандартам ВОМА (6,81%) на общую площадь объекта (11 085 кв. м)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		<p>енная территория комплекса круглосуточно охраняется. Территория предусматривает: 1) стоянка для большегрузного транспорта на 30 автомобилей, обеспечивающая беспрепятственное маневрирование; 2) площадка перед складом для маневрирования транспорта 3500 кв. м; 3) перед въездом на территорию предусмотрена парковка для легкого транспорта на 30 машиномест. Характеристики объекта</p> <p>Общая площадь территории складского комплекса 4,33 Га (при продаже складского здания I очереди выделяется доля в земельном участке - +/-3,1 Га). Общая площадь I очереди 13 000 кв. м (введен в эксплуатацию в 2018 г), в том числе: - зона складирования 9530 кв. м; - зона разгрузки-погрузки, сортировки ~870 кв. м. Офисные помещения 2600 кв. м (2, 3 этажи по ~1300 кв. м, преимущественно свободная планировка, возможна организация кабинетной системы). Есть возможность увеличить площадь склада - планируется строительство II очереди 6000 кв. м. Емкость склада I очереди : паллетомест - 9509, тонн - 11410.</p> <p>Высота здания 19,58 м, рабочая высота потолка 12,3 м. Разгрузочно-погрузочные конструкции Склад оборудуется воротами докового типа, ворота docklevelers-погрузочно-разгрузочными площадками с регулируемой высотой подъема – предлагается к эксплуатации 11 доковых ворот. Возможно организовать дополнительного пандуса с торца здания для небольшого автотранспорта (длиной ориентировочно 40 м). Температурный режим обеспечивается автономной системой газо- и электроснабжения, регулируется в зависимости от требований к условиям хранения того или иного груза. Телекоммуникации: - передача данных осуществляется по оптоволоконным каналам; - обеспечение телефонной связи - собственной АТС. Рассматривается строительство второй и третьей очереди с учетом потребностей заказчика, а также увеличение технических</p>	<p>ставки и оптово-розничная торговля строительными отделочными материалами, электротехническими товарами, товарами для дома и декора. (склады, оптовые базы) Ежемесячный покупательский трафик ТК "Толмачевский" – 31000 чел. Транспортная развязка:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Транзитная дорога – Омское направление. Удобное расположение для грузового транспорта. •Снабжен автономными железнодорожными путями с возможностью разгрузки в теплый склад. <p>Характеристики СКЛАДА: Рабочая высота потолков – 12м Шаг колонн – 12х24м Нагрузка на пол от 7 тонн на кв. м. Глубина здания - 90м Уровень пола – 1,2м Разворотные площадки для маневрирования транспорта – 35м 6 погрузочно-разгрузочных мест, оборудованных доклевеллерами и докшелтерами</p> <p>Собственная ж/д ветка , с возможностью одновременной разгрузки 3-х вагонов, в том числе 1 вагон сразу в теплый склад, Температура помещения + 18 С Приточно-вытяжная вентиляция Автономная газовая котельная Центральные коммуникации</p> <p>Возможность размещения персонала на территории склада (бытовые и офисные помещения) Офисные помещения от 600 кв. м и более , для размещения отдела обслуживания клиентов или отдела продаж. Выделенные телефонные линии и интернет Оборудован грузовыми стеллажами (6 ярусов) Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения Огороженная и охраняемая территория Парковка для грузового и легкового транспорта</p>	<p>де, возможен выкуп) Склад # 1 Площадь - 5 328 кв. м 2018 год постройки, сдан двум арендаторам Склад # 2 Площадь - 5 427 кв. м 2019 год постройки, сдан двум арендаторам Возможна увеличение складской площади за счёт достройки незавершенного склада 3000 кв. м и увеличение земельного участка (возможна аренда прилегающей территории).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <input type="checkbox"/> материал стен - металлокаркас, сэндвич-панели • <input type="checkbox"/> ж/б перекрытия • <input type="checkbox"/> Беспылевые полы • <input type="checkbox"/> Нагрузка на пол 3000 кг/ 1 кв. м • <input type="checkbox"/> Система пожаротушения и оповещения. • <input type="checkbox"/> 7 подъемно-секционных ворот: 4 ворот (2,5м x 4,2м); 1 ворота (3м x 4,2м); 2 ворот (3м x 4,5м), • <input type="checkbox"/> склад и ворота находятся на отметке «0» от уровня земли. • <input type="checkbox"/> Высота потолка 7,5 м до низа фермы • <input type="checkbox"/> Температурный режим до +18, регулируемый • <input type="checkbox"/> водоснабжение - центральное, канализация - септик, отопление - газовая котельная 1 мВт, электрическая мощность 1 мВт. • <input type="checkbox"/> Удобный подъезд для грузового автотранспорта. • <input type="checkbox"/> 2 отдельных въездов с магистрали на территорию • <input type="checkbox"/> Территория складского комплекса огорожена, асфальтирована. • <input type="checkbox"/> Охрана периметра • <input type="checkbox"/> Большая площадка для маневрирования и стоянки еврофуф. В Аренду сдано 100% площадей, со всеми арендаторами заключены договоры (11 месяцев) При покупке под собственный бизнес возможно досрочное расторжение с уведомлением за 90 дней. Собственность зарегистрирована на юридическое лицо (УСН), обременений нет. Цена продажи - 355 000 000 рублей (или 33 000 р/кв. м) НДС нет Продажа от собственника! Комиссии нет !

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		<p>мощностей (электро-, газо- и водоснабжения) под его потребности. Возможно увеличение площади земельного участка комплекса до 5,5 Га. Коммуникации Собственная газовая котельная - 285 куб.м в час, с перспективой увеличения объема в 2 раза. Автономная трансформаторная подстанция - 300 кВт. Юридический аспект Собственник юридическое лицо. Здание I очереди введено в эксплуатацию в 2018 году. Право собственности зарегистрировано. Обременение - долгосрочный договор аренды. До 01 января 2021 г без права досрочного расторжения, с 01 января 2022 г досрочное расторжение возможно при условии предупреждения за 6 месяцев. Арендная плата в месяц без учета коммунальных услуг - 5 млн.р (400 руб./1 кв. м). Коммерческий аспект Стоимость объекта 45 000 руб./1 кв. м. НДС не предусмотрен. Подробная информация об объекте предоставляется конкретным потенциальным покупателям по индивидуальному запросу!</p>		
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	<p>Предложение актуально на дату оценки. Скидка к цене предложения предусмотрена. Стеллажное оборудование отсутствует. Ж/д ветка отсутствует.</p>	<p>Предложение актуально на дату оценки. Имеется стеллажное оборудование, участок в собственности</p>	<p>Предложение актуально на дату оценки. Скидка к цене предложения предусмотрена. Стеллажное оборудование отсутствует. Ж/д ветка отсутствует. На земельный участок зарегистрировано право краткосрочной аренды. Площадь офисной части 1080 кв. м. (540 кв. м. х 2)</p>

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁶⁴ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда, а также частный сервитут на земельный участок. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика, условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. На оцениваемый земельный участок наложен частный сервитут (право прохода и проезда, площадь сервитута 1 007 кв. м). Учитывая, что данный сервитут распространяется только в части прав прохода и проезда и не затрагивает основную площадь земельного участка, занятого складским объектом капитального строительства, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета данное ограничение (обременение) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

⁶⁴ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

На земельный участок под оцениваемым объектом и объектами-аналогами №№1,2 оформлено право собственности, корректировка не требуется. На земельный участок под объектом-аналогом №3 оформлено право краткосрочной аренды, необходима корректировка.

Величина корректировки определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021 г.).

Объект оценки расположен в МО Толмачевский сельсовет Новосибирской области. Данный населенный пункт относится к Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, находящиеся от его центра в пределах полуторачасовой доступности. Население агломерации, как было указано выше, превышает 2 млн человек (см. п. 3.4 Отчета). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,80	0,73 - 0,87
2	Санкт-Петербург	0,79	0,71 - 0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74 - 0,86

Рис. 41. Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости⁶⁵

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,89
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57	0,81
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,72	0,84

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты удельной стоимости участка на имущественные права⁶⁶

⁶⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.

⁶⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия». Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

Табл. 15. Корректировка цен на различие в правах на земельный участок

№ п.п.	Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	x	20,00%	20,00%	20,00%
3	<i>Пояснение расчета</i>			=(0,80-1) x 100%	
4	Корректировка на права для земельного участка, %	x	0,00%	0,00%	28,21%
5	<i>Пояснение расчета</i>		-	-	=(1/0,78-1) x 100%
6	Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	5,64%
7	<i>Пояснение расчета</i>			п. 2 x п. 4	

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

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

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

Цены объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 43. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁶⁷

К расчетам принято значение скидки на торг при продаже производственно-складских объектов, отнесенных к группе Б: «Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий», в размере 7,00%.

Табл. 16. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	?	54 000	65 449	39 609
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	5,64%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	54 000	65 449	41 844
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	54 000	65 449	41 844
Дата продажи	сен.22	сен.22	сен.22	сен.22
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	54 000	65 449	41 844
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	50 220	60 867	38 915

⁶⁷ «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года», Ассоциация «СтатРиелт», <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2885-sidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Последовательные корректировки, суммарно	x	-7,00%	-7,00%	-1,75%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	50 220	60 867	38 915

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

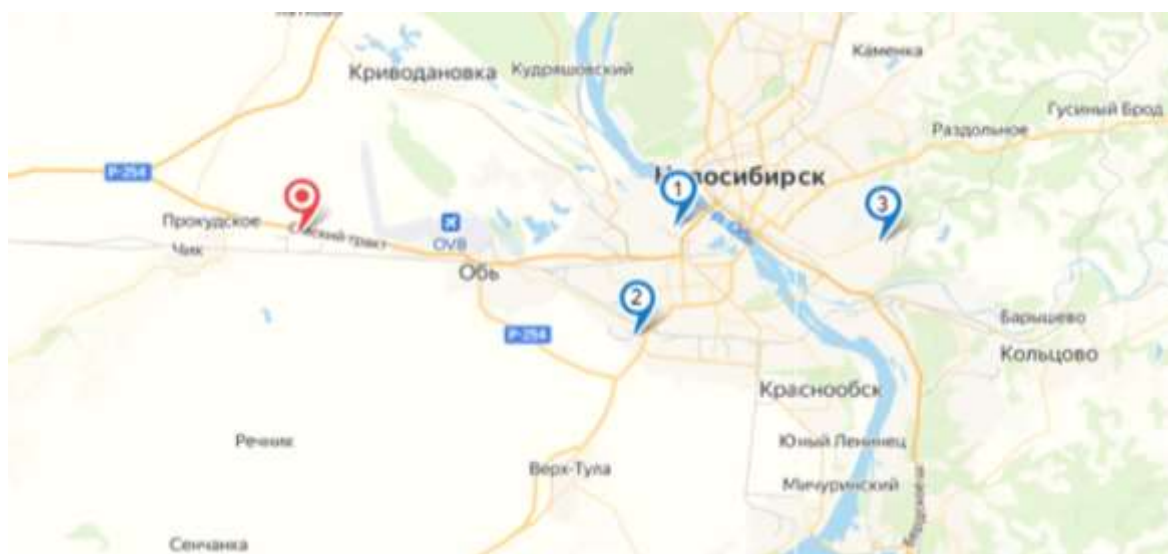


Рис. 44. Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов (1-3) на карте

В данном случае оцениваемый объект расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, все остальные объекты-аналоги расположены в областном центре, требуется корректировка.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,84	0,78	0,90
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78	0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79	0,90

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁶⁸

Учитывая, что Объект оценки расположен в непосредственной близости от областного центра, относится к Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, корректировка принимается в минимальном размере для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург).

⁶⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021 г.

Табл. 17. Расчет корректировок на территориальную зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент	0,90	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%		

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае оцениваемый объект расположен в районе крупных автомагистралей населенного пункта, объекты-аналоги №№1-3 расположены в промзонах города. Требуется корректировка.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Промзоны по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,75	0,70 - 0,81
2	Санкт-Петербург	0,77	0,72 - 0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,72 - 0,81

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Зоны автомагистралей по отношению к самой дорогой зоне (Центр города)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,82	0,77 - 0,86
2	Санкт-Петербург	0,82	0,76 - 0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,78 - 0,87

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁶⁹

Табл. 18. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы крупных автомагистралей	Промзона	Промзона	Промзона	Районы крупных автомагистралей
Коэффициент	0,83	0,76	0,76	0,76	0,83
Величина корректировки, %	x	9,21%	9,21%	9,21%	0,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

Корректировка на площадь улучшений. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому при необходимости вносятся поправки.

высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+ (цены/арендные ставки)							
Площадь, кв.м	аналог						
	1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000
1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41
5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23	1,29
7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	1,24
10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18
15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14
20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00	1,04
>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96	1,00

Рис. 47. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости⁷⁰

⁶⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021 г.

⁷⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Табл. 19. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	7 334,0	10 755,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-8,00%	0,00%
Пояснение расчета			(0,92-1) x 100%	

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги являются зданиями, имеют выделенные земельные участки, площади которых обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д. Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,2 относятся к складским зданиям класса А, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №3 является складом класса В, необходима корректировка.

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями	1,45	2,01	1,70
Класс В, В+	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол — асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,22	1,52	1,36

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁷¹

Табл. 20. Расчет корректировки на класс объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Класс качества	А	А	А	В
Коэффициент	1,7	1,7	1,7	1,36
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	25,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%		

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие отопления. Здания с отоплением, как правило, стоят дороже на рынке аналогичных помещений без отопления. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов имеется отопление, введение корректировки не требуется.

⁷¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2880-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Корректировка на материал стен. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов материалом стен являются сэндвич-панели, введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь административно-бытовых помещений в составе общей площади зданий определяется с использованием Справочника оценщика недвижимости Лейфера Л. А.

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,44	1,35	1,53
2	Санкт-Петербург	1,48	1,36	1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,46	1,36	1,55

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁷²

Для расчета корректировки вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их функционального назначения с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

$$K = D_{np} \times C_{np} + D_{ад} \times C_{ад}, \text{ где:}$$

- K – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_{np} – доля складских помещений от общей площади;
- C_{np} – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м складских помещений ($C_{np}=1$);
- $D_{ад}$ – доля административно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м административно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($C_{np}=1,46$ (для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург))).

Табл. 21. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	7 334,0	10 755,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1	2 600,0	1 603,0	1 080,0
Площадь складских площадей, кв. м	10 329,9	10 400,0	5 731,0	9 675,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0313	1,0920	1,1005	1,0462
Величина корректировки, %	x	-5,56%	-6,29%	-1,42%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, у всех объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, кроме объекта-аналога №2, который имеет на своей территории ж/д ветку, требуется корректировка.

⁷² «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,14	1,09	1,19
2	Санкт-Петербург	1,15	1,10	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,14	1,10	1,18

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁷³

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом (а не на участке), коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,10 (для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

Табл. 22. Расчет корректировок на ж/д ветку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Коэффициент	1,10	1,00	1,14	1,00
Величина корректировки, %	x	10,00%	-3,51%	10,00%
Пояснение расчета	(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют в своем составе типовые для данного класса недвижимости механизмы: ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры и т.д. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Расчет стоимости оцениваемого объекта произведен с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемых зданиях в допущении, что данное оборудование останется в оцениваемом здании в случае его продажи. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании.

У оцениваемого объекта и объекта-аналога №2 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№1,3 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,98	1,16	1,07

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁷⁴

⁷³ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁷⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2872-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2022-goda>

Табл. 23. Расчет корректировки на наличие недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует
Коэффициент	1,07	1,00	1,07	1,00
Величина корректировки, %	х	7,00%	0,00%	7,00%
<i>Пояснение расчета</i>		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%		

Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца). Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как складские с долей административных.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. У оцениваемых объектов и у всех объектов-аналогов имеются площадки для маневрирования и стоянки грузового и легкового транспорта. Иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

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

Табл. 24. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	50 220	60 867	38 915
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская	Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский р-он, ул. Выборная, 186
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	х	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Промзона	Промзона	Промзона
Корректировка, %	х	9,21%	9,21%	9,21%
Корректировка, руб./кв. м	х	4 626	5 606	3 584
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	7 334,0	10 755,0
Корректировка, %	х	0,00%	-8,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-4 869	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Класс качества	A	A	A	B
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	25,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	9 729
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	-5,56%	-6,29%	-1,42%
Корректировка, руб./кв. м	х	-2 790	-3 828	-553
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %	х	10,00%	-3,51%	10,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	5 022	-2 136	3 891
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует
Корректировка, %	x	7,00%	0,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 515	0	2 724
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	10,66%	-18,59%	39,79%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	5 351,1	-11 313,1	15 484,4
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	55 571	49 554	54 399
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>x</i>	<i>42%</i>	<i>37%</i>	<i>68%</i>
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,58	0,63	0,32
Коэффициент вариации	x	6%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	11%		
Весовой коэффициент	100%	38%	41%	21%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	52 849	21 157	20 408	11 284
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0			
Итоговая стоимость с НДС, руб.	585 831 165			
Итоговая стоимость без НДС, руб. ⁷⁵	490 201 138			

⁷⁵ Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта.

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

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

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о

наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета

Доходный подход. Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как этому методу делается приоритет при отсутствии в продаже свободных земельных участков для применения метода сравнения, а учитывая, что в ходе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков и то, что в рамках данного Отчета необходимо рассчитать стоимость оцениваемого земельного участка отдельно для выделения ее из стоимости единого объекта было решено отказаться от метода распределения.

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемым участком, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этих методов требует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), оценщик считает некорректным их использование для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Затратный подход. Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения доходного и затратного подхода. Стоимость земельного участка определялась методом сравнения в рамках рыночного (сравнительного) подхода, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Табл. 25. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка⁷⁶

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село, ул. Белая База, 1	Новосибирская область, Обь, тракт Омский	Новосибирская область, Толмачевский сельсовет, Клешихинская промышленная зона	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	54:19:034102:510	указан кадастровый номер одного участка 54:19:034001:3819, второй находится рядом (информация о кад. номере отсутствует)	54:36:010801:1250	54:19:034001:2300	нет данных
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15.09.2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	201,90	300,00	261,57	296,50	206,94
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке
Организованные подъездные	Асфальтированные подъездные	Асфальтированные подъездные	Асфальтированные подъездные	Асфальтированные подъездные	Асфальтированные подъездные

⁷⁶ Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
пути	пути	пути	пути	пути	пути
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Участок на 30% забетонирован	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	многофункциональные здания и комплексы	Склады 6.9.	для строительства складского комплекса класса «А» ООО «Инвест-Недвижимость»	Промышленно-логистический парк
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Участок на 30% забетонирован	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/275119148/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/274522434/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnznacheniya_1854679432	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/268309688/
Источник информации	x	+7 (965) 823-05-88	+7 964 096-37-58	+7 (958) 737-67-51	+7 913 721-58-06 +7 913 722-03-48
Цена предложения, руб.	?	17 900 000	17 500 000	23 760 000	17 631 288
Цена предложения, руб./сот.	?	59 667	66 904	80 135	85 200
Текст объявления	x	<p>Продажа земельных участков общей площадью 3 Гектара. Возможна продажа по отдельности .</p> <p>ВСЕ УЧАСТКИ НАХОДЯТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ!!! НЕ АРЕНДА!!!</p> <p>ИДЕАЛЬНАЯ ЛОКАЦИЯ под склад, производство, логистику или промышленную базу .</p> <p>Сведения о характеристиках объекта:</p> <p>- Категория - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической</p>	<p>Мы снизили цену, успевайте рассмотреть объект! По поручению собственника .Участок 26157 кв. м. на первой линии Омского тракта! Уникальное соотношение цены и качества объекта! Первая линия, четкая геометрия, высокий, ровный с удобным асфальтированным съездом-заездом на территорию.</p> <p>Разрешенное использование земли на любой вкус - склады 6.9.,коммунальное 3.1., деловое управление 4.1.,магазины 4.4.,объекты дорожного сервиса 4.9.1.,энергетика 6.7.связь 6.8. и т.д.!!! Возможно продление</p>	<p>Продажа участка 2,97 га в Клешихойской промзоне для строительства производственно-складского комплекса, склада, логистического терминала.</p> <p>Сведения о характеристиках объекта: Кад. номер: 54:19:034001:2300 Кадастровая стоимость: 11 991 053,00 руб. Уточненная площадь: 29 650 кв. м Адрес: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет, Клешихойская промышленная зона</p> <p>Вид права: договор аренды на 49 лет до 2055г Категория земель: Земли промышленности,</p>	<p>Представляем Вашему вниманию в продажу и аренду (10% в год от суммы продажи) земельный участок площадью 2,0694 Га в Промышленно-логистическом парке НСО.</p> <p>Целевое назначение данной земли: земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения и тд.</p> <p>К данному земельному участку подведена 4 полосная дорога от трассы Р-254 (Омский тракт) каждая шириной более 3м (для удобного перемещения фур), также проложена центральная и</p>

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		<p>деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>Виды разрешенного использования:</p> <p>-многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом; оптовые базы и склады различного профиля; объекты производственного назначения; площадки для разворота и отстоя транспортных средств</p> <p>Расположение:</p> <p>- заезд со стороны Толмачевского кольца</p> <p>- земельные участки расположены на первой линии асфальтированной дороги имеется прямое примыкание</p>	<p>участка еще на 2,5 га, в итоге 5,1 га. Участок в долгосрочной аренде. Адрес указан условно.</p> <p>Для покупателя БЕЗ КОМИССИИ! Юридическое сопровождение сделки под ключ, под гарантии агентства! Звоните, покажем все и расскажем.</p>	<p>энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Разрешенное использование: Склады и промышленная недвижимость</p> <p>Дополнительно: - земельный участок расположен юго-западе Новосибирска, в развитой промышленной зоне с хорошей транспортной доступностью</p> <p>- участок полностью оснащен инженерными коммуникациями и автомобильными подъездными путями - участок является частью крупного действующего логистического комплекса с отдельным въездом</p> <p>- параметры участка 185x165 метров - рельеф ровный, участок правильной формы - участок на 30% забетонирован под контейнерную площадку</p> <p>- вдоль участка имеется ЖД тупик Технические условия (логистического комплекса):</p> <p>- электроснабжение 1 300 кВт</p> <p>- газоснабжение 806 м3/час</p> <p>- водоснабжение 67,5 м3/час</p> <p>- водоотведение индивидуальные очистные сооружения</p>	<p>ливневая канализации, газ. Мощность, подаваемая на участок - 200 кВт (с возможностью увеличения).</p> <p>Данный земельный участок продается БЕЗ КОМИССИИ!</p>
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	-	-	На участке имеются все коммуникации (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение)	-

Местоположение объектов-аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁷⁷ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, а также частный сервитут. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления. На оцениваемый земельный участок зарегистрирован частный сервитут (право прохода и проезда, площадь сервитута 1 007 кв. м). Учитывая, что данный сервитут распространяется только в части прав прохода и проезда и не затрагивает основную площадь земельного участка, занятого складским объектом капитального строительства, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Правом оцениваемого земельного участка является право общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности. Все подобранные объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, кроме объектов-аналогов №2,3, на которые оформлено право долгосрочной аренды, требуется корректировка.

⁷⁷ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

Таблица 18 Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,84	0,98
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,92

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права⁷⁸

Табл. 26. Корректировка на передаваемые имущественные права

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Величина корректировки, %	x	0,00%	14,94%	14,94%	0,00%
Пояснение по расчету			=1/0,87-1	=1/0,87-1	

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

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

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

При анализе возможной величины скидки на торг учитывались исследования Ассоциация «СтатРиелт».

⁷⁸ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 г.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ⁷⁹	По регионам ⁷⁹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и транспортной инфраструктуры территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	1,96	0,91	0,52	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающих территорий и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, транспортной района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,33	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), транспортной района и социального окружения, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,33	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), транспортной района и социального окружения, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,52	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	1,93	0,81	0,84	0,86	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения автосервиса - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технической возможности подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть сопоставлено принят в пределах:
 - нижней границы значимой - менее значимые земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружающей территории;
 - верхней границы - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в просторном окружении (места), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: сюда на торг: средние ликвидности
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 53. Корректировка на уторгование для земельных участков⁷⁹

К расчетам принято значение скидки на торг для категории земель «Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог», отнесенных к группе Б: «Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий», в размере 16,00%.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Табл. 27. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	59 667	66 904	80 135	85 200
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	14,94%	14,94%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	59 667	76 901	92 109	85 200
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют

⁷⁹ «Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года», Ассоциация «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
сделки, условия продажи					
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	59 667	76 901	92 109	85 200
Дата продажи	сен.22	сен.22	сен.22	сен.22	сен.22
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	59 667	76 901	92 109	85 200
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	50 120	64 597	77 372	71 568
Последовательные корректировки, суммарно	x	-16,00%	-3,45%	-3,45%	-16,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	50 120	64 597	77 372	71 568

Корректировка на местоположение

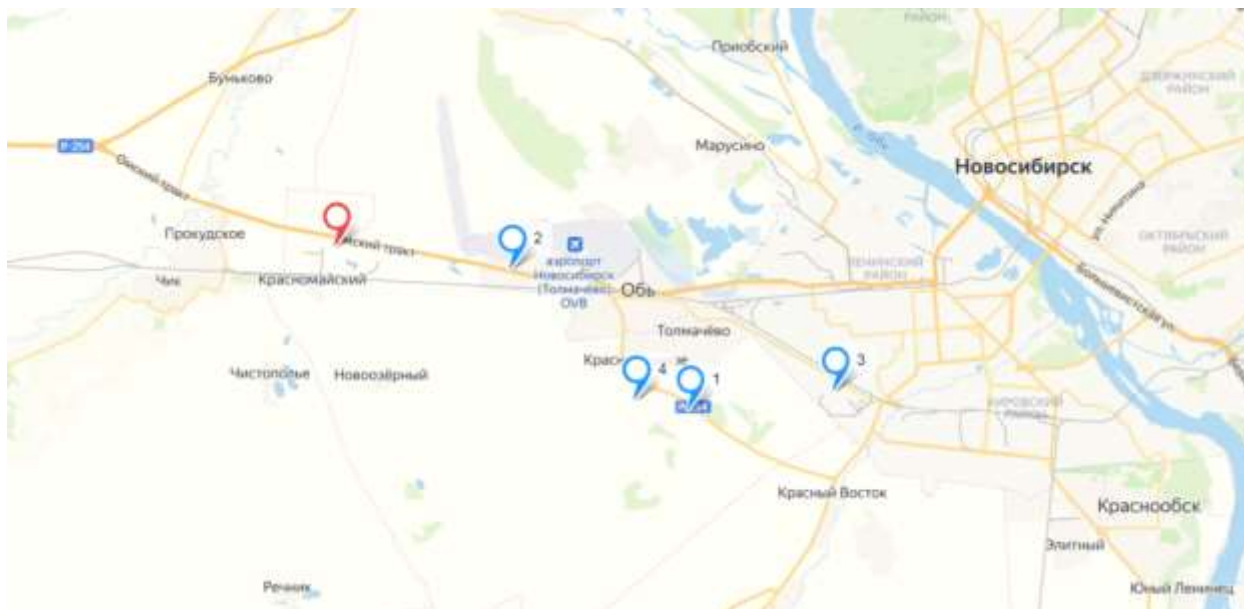


Рис. 54. Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов (1-4) на карте

Как правило, наиболее востребованными и дорогими являются участки, расположенные в областном центре. В целом же по региону уровень цен схож в сопоставимых по статусу населенных пунктах. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, относятся к Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение в пределах населенного пункта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в районе крупных автомагистралей, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автодорог. Расположение участка в непосредственной близости от крупных автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены рядом с крупной автодорогой, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов при необходимости вносятся поправки. В данном случае рассматриваемые Объекты аналогии №№1-4 и Объект оценки сопоставимы по площади, относятся к одной группе диапазона от 200 до 300 сот и корректировка не требуется.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,57	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80			
50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,90	2,04	2,13
200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44	1,51
400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,38
500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
800-900		0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00	1,05
900-1000		0,35	0,47	0,58	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади⁸⁰

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Расчет оцениваемого земельного участка ведется как условно свободного. На участках всех объектов-аналогов отсутствуют объекты капитального строительства, корректировка не требуется.

Конфигурация и рельеф. Как правило, стоимость участка, имеющего конфигурацию и рельеф удобные для строительства, выше. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Стоимость инженерных коммуникаций учтена далее при определении стоимости учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г., поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации так же по границе участков, кроме объектов-аналогов №3,4, которые обеспечены коммуникациями, введенными на участок, требуется корректировка.

Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,77	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,61	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,63	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,66	0,57	0,79

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций⁸¹

При проведении вебинара «Справочник оценщика недвижимости», Лейфером Л.А. и Крайниковой Т.В. 11 октября 2016 г. в 10:00⁸², были разъяснены вопросы касательно корректировки на коммуникации, расположенные на земельном участке и проходящие по границе участка. Автором используемого для введения корректировки Справочника Лейфером Л.А. было отмечено, что среднее значение корректировки, со-

⁸⁰ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

⁸¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

⁸² Источник данных: <http://my.webinar.ru/event/connect/3760c1e516ac7434ac16e698b808d5af%0D>

гласно Справочнику, учитывает, что коммуникации заведены на земельный участок, однако использование минимального значения диапазона допустимо для учета коммуникаций, проходящих по границе участка.

Табл. 28. Расчет корректировок на обеспеченность участка коммуникациями

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке
Водоснабжение	По границе	По границе	По границе	На участке	На участке
Коэффициент	0,85	0,85	0,85	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%
Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	На участке	На участке
Коэффициент	0,92	0,92	0,92	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-8,00%	-8,00%
Электроснабжение	По границе	По границе	По границе	На участке	На участке
Коэффициент	0,99	0,99	0,99	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-1,00%	-1,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	0,00%	0,00%	-24,00%	-24,00%

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и все объекты-аналоги обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется.

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемого участка имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, однако их стоимость уже учтена в рамках расчета рыночным (сравнительным) подходом к оценке объекта капитального строительства. В связи с этим во избежание двойного учета дополнительная корректировка ко всем объектам-аналогам, у которых внутренние автодороги и площадки отсутствуют, не требуется. Для определения вклада стоимости благоустройства в стоимость земельного участка далее Оценщик провёл расчет стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г. Объект-аналог № 3 на 30% забетонирован, необходимо ввести корректировку для данного объекта-аналога.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройств			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью: - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру забором (в зависимости от материала и качества: каменный, бетонный или кирпичный)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянными или металлическими заборами (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства земельного участка и дорожной инфраструктуры⁸³

⁸³ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2022 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Табл. 29. Расчет корректировки на благоустройство участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Участок на 30% забетонирован	Отсутствует
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-2,22%	0,00%
Пояснение по расчету				(1/1,08-1)*30%	

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, как и у подобранного объекта-аналога №3. У подобранных объектов-аналогов № 1,3,4 ж/д ветка отсутствует, необходимо введение корректировки.

Таблица 118. Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,14	1,07	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,12	1,07	1,18

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁸⁴

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка проходит рядом, коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,07 (для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

Табл. 30. Расчет корректировок зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Величина корректировки, %	x	7,00%	7,00%	0,00%	7,00%
Пояснение по расчету		(=(1,07-1)×100%)	(=(1,07-1)×100%)	-	(=(1,07-1)×100%)

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель, а именно к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

В связи с вышесказанным, корректировка на категорию земель не требуется. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка на разрешенное использование не требуется.

Корректировка на наиболее эффективное использование. Оцениваемый земельный участок предназначен для производственных целей, как и все объекты-аналоги, введение корректировки не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

Схема согласования откорректированных цен аналогов

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

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

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,

⁸⁴ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

- N_i – весовой коэффициент аналога.

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

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 31. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка (без учета улучшений)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	50 120	64 597	77 372	71 568
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село, ул. Белая База, 1	Новосибирская область, Обь, тракт Омский	Новосибирская область, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	201,90	300,00	261,57	296,50	206,94
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-24,00%	-24,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-18 569	-17 176
Корректировка на экономические характеристики объекта					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Участок на 30% забетонирован	Отсутствует

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-2,22%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-1 719	0
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Корректировка, %	x	7,00%	7,00%	0,00%	7,00%
Корректировка, руб./сот.	x	3 508	4 522	0	5 010
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	многофункциональные здания и комплексы	Склады 6.9.	для строительства складского комплекса класса «А» ООО «Инвест-Недвижимость»	Промышленно-логистический парк
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	7,00%	7,00%	-26,22%	-17,00%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	3 508	4 522	-20 289	-12 167
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	7,00%	21,94%	41,16%	31,00%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	53 628	69 119	57 083	59 401
1-ABS(суммарная корректировка)	x	93%	78%	59%	69%
Коэффициент вариации	x	11%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	22%			
Весовой коэффициент	100,0%	31,11%	26,12%	19,68%	23,09%
Удельная стоимость, руб./сот.	59 686	16 686	18 051	11 236	13 713
Площадь земельного участка, сот.	201,9				
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	12 051 000				

6.3. Затратный подход

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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

Однако, согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведенных работ по улучшению. В связи с тем, что стоимость работ, произведенных по Инвестиционному договору №6/9 от 07.07.2017 г., не представляется определить рыночным (сравнительным) подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом.

В рамках затратного подхода, выделяют следующие этапы определения стоимости:

1. Сбор информации об Объекте оценки (сведения о затратах на приобретение транспортировку, сборку и др.) и об аналогичных оцениваемому или идентичных Объектах (сведения об их ценах, основных характеристиках и параметрах);
2. Анализ Объекта оценки (анализ калькуляции). Выделение, при необходимости, из целого Объекта его составных частей (например, отдельные станки и оборудование из технологического комплекса или цеха, составные части персонального компьютера и т.д.);
3. Изучение зависимости между ценами на Объекты-аналоги и их параметрами;
4. Подбор для каждого оцениваемого Объекта наиболее подходящего метода оценки и проведение необходимых расчетов для определения стоимости;
5. Определение для каждого Объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа (физического износа, функционального и экономического устаревания);
6. Определение рыночной стоимости или иной стоимости с учетом совокупного износа.

Методы определения затрат, в рамках затратного подхода, делят на 2 группы:

1. **Методы, основанные на способах прямого определения затрат**, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:
 - метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов Объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
 - метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

- метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.
2. **Методы, основанные на способах косвенного определения затрат**, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:
- метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе Объектов, аналогичных оцениваемому имуществу по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик Объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого Объекта;
 - индексный метод (по трендам изменения цен);
 - метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

В рамках данного Отчета используется метод замещения. Заказчиком предоставлена информация о величине затрат на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству земельного участка на дату оценки. На основании Сводного сметного расчета стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. по состоянию на 3 квартал 2020 г. общая величина затрат составила 159 331 485,94 руб. без НДС.

Расчет затрат на воспроизводство на дату оценки производится умножением стоимости выполненных работ в ценах на 3 квартал 2020 г. на корректирующий индекс. Расчет корректирующего индекса в рамках настоящего расчета Оценщик произвел в ниже в таблице. Принт-скрины используемых индексов приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Табл. 32. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки

№ п.п.	Показатель	Значение
1	Средний индекс цен на строительные-монтажные работы для Новосибирской области на 3 квартал 2020 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,4960
2	Средний индекс цен на строительные-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 года, по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	11,4310
3	Индекс пересчета в цены на декабрь 2021 г. (расчет Оценщика)	1,0891
4	Пояснение расчета	п.2/п.1
5	Индекс пересчета в цены с декабря 2021 г. на июнь 2022 г.	1,0955
6	Индекс пересчета в цены на дату оценки (расчет Оценщика)	1,1931
7	Пояснение расчета	п.3 х п. 5

Табл. 33. Расчет затрат на воспроизводство

Показатель	Значение
Стоимость выполненных работ по благоустройству и земляным работам по состоянию на 3 квартал 2020 г. без НДС, руб.	159 331 485,94
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,1931
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	190 096 618,27

Определение прибыли предпринимателя

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

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	16%	13% 19%
2	Санкт-Петербург	15%	11% 19%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17%	13% 21%

Рис. 59. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя⁸⁵

Оценщик использовал значение средней величины годовой нормы прибыли предпринимателя при строительстве специализированных высококлассных складских объектов для городов с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) в размере 17%.

Расчет величины прибыли оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

$$ПП=(ПП_r^{t/12}-1)\times 100\%=(1,17^{17/12}-1)\times 100\%=24,91\%, \text{ где:}$$

- ПП – прибыль предпринимателя для оцениваемого объекта, %;
- ПП_г – размер годовой нормы прибыли предпринимателя для аналогичных объектов, %;
- t – срок строительства оцениваемого объекта, мес.

Срок строительства оцениваемого объекта принимается согласно СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений часть 2, раздел Е Торговля и общественное питание (Склад непродовольственных товаров, складская площадь 15 000 кв. м., объем здания 161 000 куб. м, норма продолжительности строительства 18 мес.). Так как объем оцениваемого здания меньше справочных показателей (135 232,67 куб. м), то согласно рекомендациям СНиП для определения срока строительства оцениваемого объекта произведена экстраполяция:

$$t = t_{\text{спр}} \times (100\% - t_{\text{ум}}) / 100\% = 18 \times (100\% - 4,81\%) / 100\% = 17, \text{ где:}$$

- t – срок строительства оцениваемого объекта, мес.;
- t_{спр} - срок строительства подобранного по СНиП здания;
- t_{ум} – уменьшение нормы продолжительности строительства $((161-135,2) / 161) \times 0,3$, где: 161 – объем здания подобранного по СНиП, тыс. куб. м; 135,2 – объем оцениваемого здания, тыс. куб. м; 0,3 – справочный коэффициент, учитывающий уменьшение нормы строительства).

Табл. 34. Затраты на воспроизводство с учетом ПП

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	190 096 618,27
Прибыль предпринимателя, %	24,91%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	237 449 373,75

Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

⁸⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021 г. (табл. 19, стр. 56)

- 1) Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- 2) Определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- 3) Определение износа методом разбиения на виды износа;
- 4) Определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
- 5) Определение износа методом эффективного возраста;
- 6) Определение износа методом сравнения продаж.

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

(http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 35. Критерии оценки технического состояния

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

Учитывая сроки эксплуатации (улучшения земельного участка проводились в 2018 году, и фактически находятся в очень хорошем состоянии) степень износа принимается равной 12,5% (среднее значение диапазона «от 10% до 15% -очень хорошее состояние») для улучшений земельного участка с учетом года постройки и стандартных сроков службы.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. В отношении рассчитываемых объектов признаки экономического устаревания не выявлены.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{накопл}} = 1 - (1 - K_{\text{фи}}) \times (1 - K_{\text{фy}}) \times (1 - K_{\text{внеш}}).$$

Табл. 36. Итоговый расчет стоимости затратным подходом

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	237 449 373,75
Физический износ	12,5%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный износ и устаревания	12,5%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. без НДС	207 768 202
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного (округленно до тысяч рублей), руб., НДС не облагается ⁸⁶	12 051 000
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	219 819 202

6.4. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого имущества, оценить риск вложений инвестиций в них.

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании *метода прямой капитализации доходов* осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал выполняется прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Существует две разновидности данного метода:

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта.

⁸⁶ Рассчитано в разделе 6.2. данного Отчета

Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

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

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

Метод капитализации доходов по расчётным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста или имеется возможность определить типичные условия возможных к заключению договоров аренды, что характерно для исследуемого сегмента недвижимости. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогнозном периоде.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

6.4.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принят в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,29⁸⁷ года (исходя из даты оценки – 15 сентября 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).

⁸⁷ 0,29 года – доля года с даты оценки (15 сентября 2022 г.) по 31 декабря 2022 г.

6.4.3. Прогноз расходов

Согласно п. 4.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы⁸⁸ за Помещения:

- Операционные расходы 1 из расчета 550 рублей в год за один кв. м Помещений. В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество организаций, что приведет к увеличению налоговой нагрузки Арендодателя в части владения Складским корпусом и Земельными участками, ставка Операционных расходов за один кв. м Помещений подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе. Изменение ставки Операционных расходов 1 на основании указанного в настоящем пункте основания возможно с даты вступления в силу изменений законодательства в отношении ставки налога, с даты вступления в силу изменений на основании соответствующего акта - применительно к кадастровой стоимости (иному применимому показателю) Земельных участков или Складского корпуса.
- Операционные расходы 2 из расчета 340 рублей в год за один кв. м Помещений, не включая НДС. В соответствии с п.4.1.4 Операционные расходы 2 увеличиваются на 5% в год.
- Операционные расходы 1 и Операционные расходы 2 совместно именуется как «Операционные расходы».

Кроме того, согласно п. 4.1.3 Долгосрочного договора аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, рассчитываемую в соответствии с Приложением 7 к Долгосрочному договору аренды на основе тарифов по коммунальным услугам, предъявленных Арендодателю организациями, предоставляющими коммунальные услуги, с учетом сетевых потерь, а также рассчитываемые на основе расходов, понесенных Арендодателем для предоставления коммунальных услуг в Помещения в размере, потребленном Арендатором, в случае аварий/ приостановки/прекращении поставки коммунальных услуг со стороны ресурсоснабжающих организаций по обстоятельствам, не зависящим от Арендодателя.

Таким образом, в данном случае прогноз расходов не производится, так как при расчете денежных потоков учитывается только базовая (т.е. чистая) арендная плата. Все расходы собственника компенсирует арендатор: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами, а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

Оценщик счел целесообразным провести анализ соответствия установленных Долгосрочным договорам аренды операционных расходов на соответствие среднерыночным.

В связи с отсутствием в открытых источниках рыночной информации о размере операционных расходов в регионе расположения Объекта оценки (данная информация, как правило, является закрытой и коммерческие условия заключения договоров аренды не разглашаются), дополнительно рассматривается информация по Московскому региону с допущением о том, что доля в относительном выражении, не имеет существенной зависимости по территориальному признаку.

Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК-2022

Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК-2022 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области, составляют 2 120 – 3 190 руб./кв. м/год с НДС или ≈1 767- 2 658 руб./кв. м/год без НДС.

⁸⁸ Не включают в себя коммунальные платежи

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 688	3 392	2 502
	Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 780	6 592	4 372
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 512	6 851	5 503
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 664	2 359	1 740
	Эксплуатационные расходы	2 052	1 810	1 179
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2120-3190	1710-2870	1204-2312

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 17% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Рис. 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС⁸⁹

Коммунальные платежи в структуре операционных расходов складской недвижимости класса А составляют 26%.

⁸⁹ Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2021, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2021 г.

14. Состав операционных расходов

а) Складские объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	100

Рис. 61. Состав операционных расходов для складских объектов класса А⁹⁰

Таким образом получаем, что среднерыночные операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют:

$$1\,767 \text{ руб./кв. м/год без НДС} \times (1-26\%) = 1\,307 \text{ руб./кв. м/год без НДС.}$$

$$2\,658 \text{ руб./кв. м/год без НДС} \times (1-26\%) = 1\,967 \text{ руб./кв. м/год без НДС.}$$

Согласно аналитическим материалам Knight Frank

Индикаторы рынка				
	I пол. 2021	Итоги 2021	I пол. 2022	Изменение*
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 000–1 400	1 100–1 500	1 100–1 500	▲
* По сравнению с I полугодием 2021 г.				
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.				
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.				

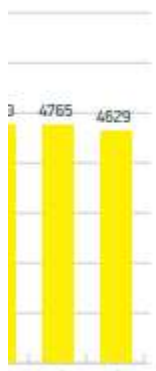
Рис. 62. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС⁹¹

⁹⁰ Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁹¹ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2022г, <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-1-polugodie-2022>

Согласно аналитическим материалам ILM

ПРАВЛЕНИЯМ
3 ГОДА



Операционные расходы арендаторов растут более умеренно, чем ставки аренды. Средний уровень OPEX достиг ₴1259 за м² в год (диапазон от ₴950 до ₴1500), превысив прошлогодний показатель на 10%.

На нынешнем «рынке девелопера» ставки устанавливаются с целью обеспечить прогнозируемую доходность хотя бы 15%. Чтобы оправдать рост себестоимости собственники складов вынуждены повышать базовые ставки.

Рынок складской недвижимости | Московский регион, 2021 год 9

Рис. 63. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС⁹²

Согласно аналитическим материалам CORE.XP

Выросло и среднее значение операционных расходов: на готовые здания оно составило 1 357 руб. за кв. м в год, а на строящиеся – 1 476 руб. за кв. м в год. При этом на объекты нового строительства это значение может быть ещё выше ввиду более высокой налогооблагаемой базы.

Рис. 64. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС⁹³

Таким образом, размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 950 до 1 967 руб. без учета НДС за кв. м в год.

Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт

Далее Оценщик анализирует уровень расходов производственно-складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2022 года.

⁹² Рынок складской недвижимости | Московский регион, 2021 год, https://ilm.ru/sites/default/files/2021-12/rynok_skladskoy_nedvizhimosti_mo_2021_1.pdf

⁹³ Обзор рынка складской недвижимости Московского региона за 1 квартал 2022 г., <https://rentnow.ru/download.php?fid=1982/>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,17	0,37	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,41	0,25
3	Складские помещения и здания	0,18	0,29	0,23
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,34	0,22

Рис. 65. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью⁹⁴

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов по различным источникам составляет от 18 до 29%, в среднем 23%.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) для складской недвижимости операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют от 17,05% до 29,02%.

⁹⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2875-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-07-2022-goda>

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,27	17,05	28,86
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,64	16,91	30,22

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,92	17,45	29,02
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,16	18,05	29,87

Рис. 66. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью⁹⁵

Согласно проведенным Оценщикам расчетам, операционные расходы составляют 19,84% (10 857 107,55 руб.⁹⁶/ 54 724 105,47 руб.⁹⁷).

Вывод

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенному Долгосрочному договору аренды составляет \approx 963 руб./кв. м/год без НДС⁹⁸ или 19,84% от действительного валового дохода. Данная величина входит в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по устным данным правообладателя полностью компенсирует фактические расходы⁹⁹. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют среднерыночным условиям, в связи с чем без дополнительных корректировок к дальнейшему расчету может быть принята только чистая арендная плата, т.е. расходы в рамках модели расчетов настоящего Отчета не участвуют.

6.4.4. Прогноз доходов

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения и машиноместа.

Согласно п. 2.4 Долгосрочного договора аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. арендодатель и арендатор договорились, что при расчете арендной платы арендуемая площадь определяется в соответствии со стандартом БОМА (БОМА).

Согласно п. 1 Долгосрочного договора аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. под стандартом БОМА понимается Американский национальный стандарт для измерения площади BOMA/SIOR 2012.

⁹⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, Москва, 01.01.2022, ABN Group

⁹⁶ = 11 271,07 кв. м \times (550 руб./кв. м + 413,27 руб./кв. м), где величина 413,27 руб./кв. м/год рассчитана путем ежегодной индексации 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды

⁹⁷ = 16 113 208,83 (действительный валовый доход с 15 сентября 2022 г. по 31 декабря 2022 г.) / 0,29(соответствующий доле года период)

⁹⁸ Операционные расходы 1 в размере 550 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 413,27 руб./кв. м/год без НДС, где величина 413,27 руб./кв. м/год рассчитана путем ежегодной индексации 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды

⁹⁹ В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчик не предоставляет информацию о фактических операционных расходах, в связи с чем Оценщик не может их проанализировать и привести в Отчете. При этом Оценщик предполагает отсутствие существенных разниц между фактическими операционными расходами и возмещаемыми Арендаторами.

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drop Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий¹⁰⁰. Таким образом, имеется в виду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 37. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012¹⁰¹

ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод А	ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод Б
<p>Метод А (Method A), известный также как метод наружной стены, является наиболее традиционным и широко используемым подходом к измерению площади складских и промышленных комплексов.</p> <p>Согласно этому методу, измерение площади здания производится по внешней границе наружных стен — линии измерения (Measure Line). Поэтому некоторые элементы складских и промышленных комплексов, такие как: навесы, внешние открытые лестницы, пандусы, открытые платформы разгрузки — исключаются из расчета, если они выходят за ее пределы.</p>	<p>При расчете площади здания по методу Б (Method B) линия измерения проходит по самой внешней его границе — по периметру кровли. Метод Б, как правило, предназначен для складских промышленных сооружений, находящихся в более теплом климате.</p>
<p>Важные замечания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Линия обмера (Measure Line) в промышленном стандарте заменяет понятие доминантной части (Dominant Portion) из стандарта БОМА для офисных зданий. В методе А линия обмера проходит по внешней поверхности ограждающих стен, в методе Б по периметру кровли. • Стандарт рекомендует использовать ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, если в здании преобладают офисные площади. • Стандарт рекомендует обратиться к ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, когда пропорциональном распределении мест общего пользования в многопользовательских зданиях 	

Учитывая, что указанные в договоре площади БОМА согласованы обеими сторонами долгосрочного договора аренды, прошедшего государственную регистрацию, и отсутствие в достаточном объеме необходимой информации для подробного анализа определения значений площадей, Оценщик считает целесообразным и допустимым принять в рамках дальнейших расчетов доходным подходом значения площадей БОМА, для которых указаны арендные ставки в Долгосрочном договоре аренды. При этом указанная арендная ставка является базовой, то есть чистой. Как было отмечено выше, в п. 6.4.3 Отчета, все расходы собственника компенсирует арендатор: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами, а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

Табл. 38. Величины арендных ставок Помещений согласно Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г.

Наименование	Площадь (БТИ), кв. м (количество машино-мест, шт.)	Площадь БОМА, кв. м (количество машино-мест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) с 14 мая 2022 г. по 14 мая 2023 г.
Складские помещения	9 062,90	9 274,41	4 375,82
Офисные помещения	771,00	767,82	9 116,30
Помещение зарядной	77,40	72,13	9 116,30
Помещение антресоли	1 126,30	1 156,71	4 375,82
Машиноместо (грузовые автомобили)		10	109 395,56
Машиноместо (легковые автомобили)		9	36 465,19

¹⁰⁰ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

¹⁰¹ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

Согласно п. 4.1.4 Долгосрочного договора аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. Стороны особо оговорили, что ежегодно, начиная со 2 (второго) года с Даты начала Срока аренды и далее ежегодно в аналогичную дату каждого года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы 2 и Плата за парковку увеличивается на показатель 5 (пять) % в год.

Табл. 39. Расчет арендных ставок Помещений согласно Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. с учетом ежегодной индексации

Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)	Темп индексации, % в год	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)			
				с 14 мая 2019 г.	с 14 мая 2020 г.	с 14 мая 2021 г.	с 14 мая 2022 г.
<i>1-й год с даты начала Срока аренды (14 мая 2018 г.)</i>							
Складские помещения	9 274,41	3 600,00	5%	3 780,00	3 969,00	4 167,45	4 375,82
Офисные помещения	767,82	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19	9 116,30
Помещение зарядной	72,13	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19	9 116,30
Помещение антресоли	1 156,71	3 600,00	5%	3 780,00	3 969,00	4 167,45	4 375,82
Машиноместо (грузовые автомобили)	10	90 000,00	5%	94 500,00	99 225,00	104 186,25	109 395,56
Машиноместо (легковые автомобили)	9	30 000,00	5%	31 500,00	33 075,00	34 728,75	36 465,19
Операционные расходы 1	11 271,07	550,00	0%	550,00	550,00	550,00	550,00
Операционные расходы 2	11 271,07	340,00	5%	357,00	374,85	393,59	413,27

Далее Оценщик проанализировал соответствие арендной ставки, указанной в долгосрочном договоре аренды, рыночным данным. Для этого были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке.

Табл. 40. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

№ п/п	Местоположение	Класс качества	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Источник данных	Арендная ставка, руб./кв. м в год (без учета ОПЕХ)	НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС без учета ОПЕХ
1	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 30А, к. 15	A	5 166,40	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/270321100/	Евгений Галан +7 913 721-24-36	4 440	Не включен	4 440
2	Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. Даргомыжского, д.8, стр.В	A	11 532	https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-ndvizhimost/arenda-sklada-klassa-a-ploshchadyu-11532-kv-m-v-zaeltsovskom-rayone-na-1-linii-ul-dargomyzhskogo-11-21-2019/	Евгений Галан +7 (913) 067-0457 +7 (383) 255-3444	4 200	Включен	3 500
3	Новосибирская область, Омский тракт	A	11 200	https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-ndvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ploshchadyu_11_200_kv_m_raspolozhenno_na_territorii_promyshlenno_logisticheske/	Евгений Галан +7 (913) 067-0457 +7 (383) 255-3444	5 052	Не включен	5 052
4	Новосибирская область, Обь, Линейная ул., 17	A	3 190	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya-ndvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3190_m_2527191708	Дяденко Александр Сергеевич, 8-913-711-68-27	4 440	Не включен	4 440
5	Новосибирская область, Обь, Омский тракт, 4	A	9 983,6	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya-ndvizhimost/sklad_9983.6_m_2399696225	Белых Дмитрий Валерьевич, 7-958-409-48-31	5 256	Не включен	5 256
6	Новосибирская область, Обь, Омский тракт, 8	A	10 000	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya-ndvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260	Белых Дмитрий Валерьевич, 7-958-409-48-31	4 800	Не включен	4 800

Диапазон рыночных арендных ставок составляет 3 500 – 5 256 руб./кв. м/год без НДС. Среднее значение по полученной выборке составляет 4 581 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на $\approx 4,7\%$, в том время как допустимое расхождение может быть в пределах $19,5\%$ ¹⁰² (подробнее см. п. 7 Отчета). В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды (4 375,82 руб./кв. м/год без НДС), и принимаемая в дальнейшем к расчету соответствует рыночным данным¹⁰³.

Величина общей платы за машиноместа в год составляет менее 5% в общей арендной плате. В связи с незначительным объемом данной статьи доходов, а также отсутствием в открытых источниках информации об арендной плате за машиноместа (т.к. данная информация, как правило, является закрытой и озвучивается собственником на этапе согласования аренды помещений) Оценщик принимает как допущение, что величины арендных ставок согласно долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным данным.

Как было отмечено выше, согласно условиям Долгосрочного договора аренды помещений Стороны особо оговорили, что ежегодно, начиная со 2 (второго) года с Даты начала Срока аренды и далее ежегодно в аналогичную дату каждого года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы 2 и Плата за парковку увеличивается на показатель 5 (пять) % в год.

Согласно п. 3.1 Долгосрочного договора аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. Договор аренды заключен на 5 (пять) лет (Срок аренды) с Даты начала Срока аренды, датой начала Срока аренды является дата передачи Помещений в аренду Арендатору, указанная Сторонами в Акте приема-передачи Помещений. Дата Акта приема-передачи помещений – 14 мая 2018 г. Таким образом, срок аренды по фактически действующему на дату оценки долгосрочному договору составляет 5 лет до 14 мая 2023 г.

Табл. 41. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	15.09.2022	
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2022	0,29

Расчет доходов и расходов (денежных потоков) в прогножном периоде представлен далее в сводной таблице. При этом в качестве темпа роста ежегодно в прогножном периоде Оценщик счел целесообразным принять темп изменения индекса потребительских цен¹⁰⁴ согласно «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹⁰⁵ в размере 4%.

Принимаемая к расчету в качестве темпа роста величина сопоставима с величиной ежегодной индексации согласно заключенному долгосрочному договору аренды и подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2021-2026 гг. в рассматриваемом сегменте составляет от 2% до 6,3%.

¹⁰² Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

¹⁰³ В ходе проведенного анализа Оценщик заключил, что величина контрактной арендной ставки за административно-бытовые помещения так же находится в рыночном диапазоне

¹⁰⁴ Т.к. согласно действующему долгосрочному договору аренды индексация в 2023 г. в размере 5% ввиду срока аренды не предусмотрена, Оценщик считает целесообразным принять к дальнейшим расчетам в прогножном периоде среднерыночный темп

¹⁰⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.) и границы интервалов по отдельным городам³⁹

Таблица 62

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.)			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	4,0%	1,5% - 6,5%
2	Санкт-Петербург	4,0%	2,2% - 5,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2%	2,0% - 6,3%

Рис. 67. Информация о темпе роста

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

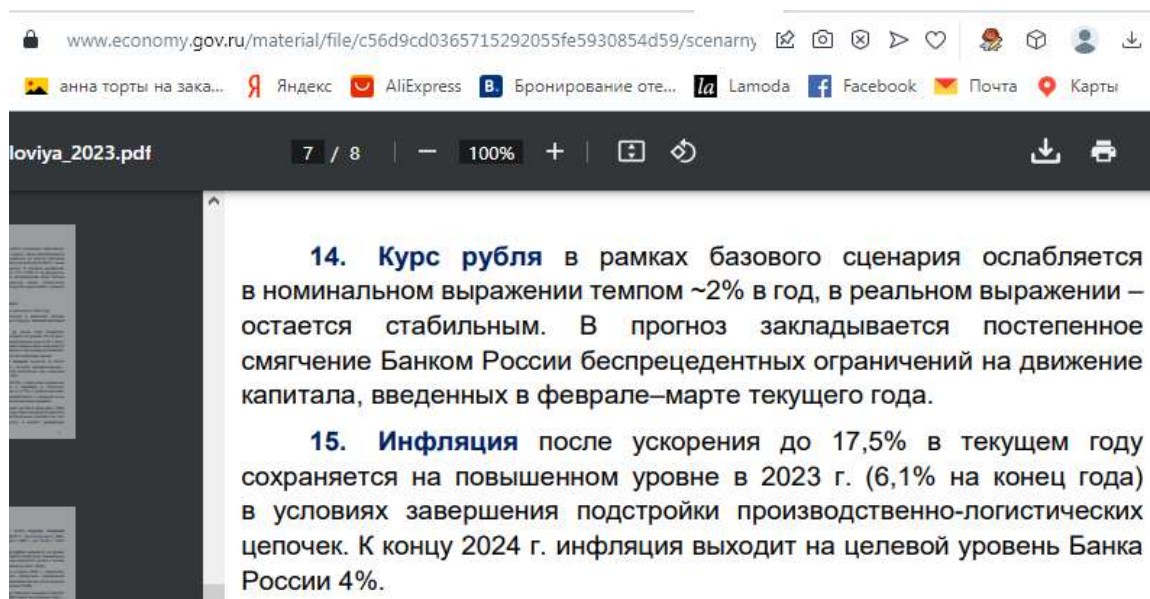
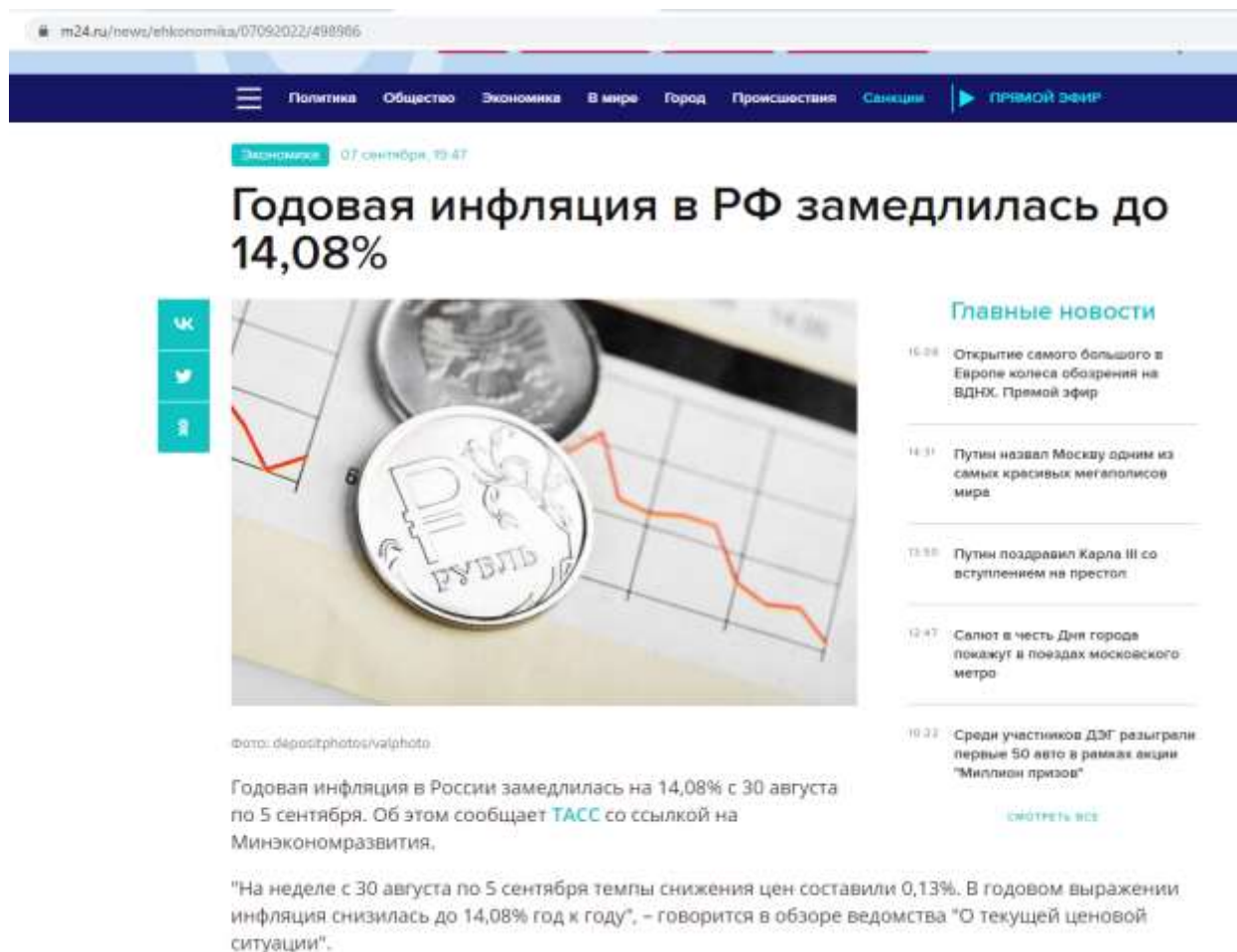


Рис. 68. Информация о темпе роста

Согласно «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹⁰⁶ в 2022 году инфляция составит 17,5% (базовый сценарий). По состоянию на 7 сентября 2022 г., инфляция в России замедлилась до 14,08 % годовых. При дальнейших расчетах будет использована эта информация.

¹⁰⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenariye_usloviya_2023.pdf



The screenshot shows a news article on the website m24.ru. The main headline is "Годовая инфляция в РФ замедлилась до 14,08%". Below the headline is a photograph of a Russian ruble coin and a line graph showing a downward trend. To the right of the main image is a sidebar titled "Главные новости" (Main News) with several news items. Below the image is a text block with a photo credit and a short summary of the inflation report. At the bottom of the text block is a quote from the Ministry of Economic Development.

Экономика 07 сентября, 19:47

Годовая инфляция в РФ замедлилась до 14,08%

УК
Twitter
Facebook

Главные новости

- 16:08 Открытие самого большого в Европе колеса обозрения на ВДНХ. Прямой эфир
- 14:31 Путин назвал Москву одним из самых красивых мегаполисов мира
- 13:50 Путин поздравил Карла III со вступлением на престол
- 12:47 Салют в честь Дня города покажут в поездах московского метро
- 10:22 Среди участников ДЭГ разыграли первые 50 авто в рамках акции "Миллион призов"

фото: depositphotos/vaiphoto

Годовая инфляция в России замедлилась на 14,08% с 30 августа по 5 сентября. Об этом сообщает TACC со ссылкой на Минэкономразвития.

"На неделе с 30 августа по 5 сентября темпы снижения цен составили 0,13%. В годовом выражении инфляция снизилась до 14,08% год к году", – говорится в обзоре ведомства "О текущей ценовой ситуации".

Рис. 69. Прогноз инфляции¹⁰⁷

Таким образом, наиболее существенные кратковременные изменения ожидаются в 2022 году с дальнейшей ожидаемой стабилизацией показателей в последующие годы. Оценщик допускает, что экстремальная динамика макроэкономических показателей в 2022 году не оказывает существенного влияния на генерируемые оцениваемым имуществом денежные потоки, вследствие чего под влиянием данного обстоятельства не возникает какая-либо существенная погрешность в определении стоимости имущества, так как в 2022 году изменение арендной платы осуществлялось в соответствии с условиями действующего долгосрочного договора аренды (на 5%).

Представленные по состоянию на дату оценки и дату составления Отчета в открытом доступе аналитические материалы позволяют принять в качестве темпа изменения арендных ставок в прогнозном периоде и в ходе дальнейшего расчета в качестве темпа роста темп изменения инфляции в размере 4% с допущением об отсутствии существенных погрешностей в проводимых расчетах. Однако Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут потребовать пересмотра¹⁰⁸ с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

¹⁰⁷ Источник: <https://www.m24.ru/news/ehkonomika/07092022/498986>

¹⁰⁸ При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

Табл. 42. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах

Период	15 сент. - 31 дек. 2022 ¹⁰⁹	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Площадь складских помещений, кв. м	9 274,41	9 274,41	9 274,41	9 274,41	9 274,41
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС ¹¹⁰	4 375,82	4 550,86	4 732,89	4 922,21	5 119,09
Площадь офисных помещений, кв. м	767,82	767,82	767,82	767,82	767,82
Арендная плата за офисные помещения, руб./кв. м/год без НДС	9 116,30	9 480,95	9 860,19	10 254,59	10 664,78
Площадь помещений зарядной, кв. м	72,13	72,13	72,13	72,13	72,13
Арендная плата за помещения зарядной, руб./кв. м/год без НДС	9 116,30	9 480,95	9 860,19	10 254,59	10 664,78
Площадь помещений антресоли, кв. м	1 156,71	1 156,71	1 156,71	1 156,71	1 156,71
Арендная плата за помещения антресоли, руб./кв. м/год без НДС	4 375,82	4 550,86	4 732,89	4 922,21	5 119,09
Арендная плата за помещения, руб./без НДС	15 694 466,93	55 434 041,68	57 651 403,35	59 957 459,48	62 355 757,86
Количество грузовых машиномест, шт.	10	10	10	10	10
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	109 395,56	113 771,39	118 322,24	123 055,13	127 977,34
Количество легковых машиномест, шт.	9	9	9	9	9
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	36 465,19	37 923,80	39 440,75	41 018,38	42 659,11
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС	418 741,90	1 479 028,01	1 538 189,13	1 599 716,69	1 663 705,36
Денежный поток, руб. без НДС	16 113 208,83	56 913 069,69	59 189 592,48	61 557 176,17	64 019 463,22

¹⁰⁹ Данный период составляет 0,29 года – с 15 сентября 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

¹¹⁰ Оценщик считает допустимым пренебречь точной датой индексации и принять ее в рамках настоящего расчета условно с 01 января каждого года в целях упрощения и прозрачности расчета. Возникающая при этом погрешность ничтожно мала, Оценщик допускает, что она не оказывает существенное влияние на достоверность результатов оценки.

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

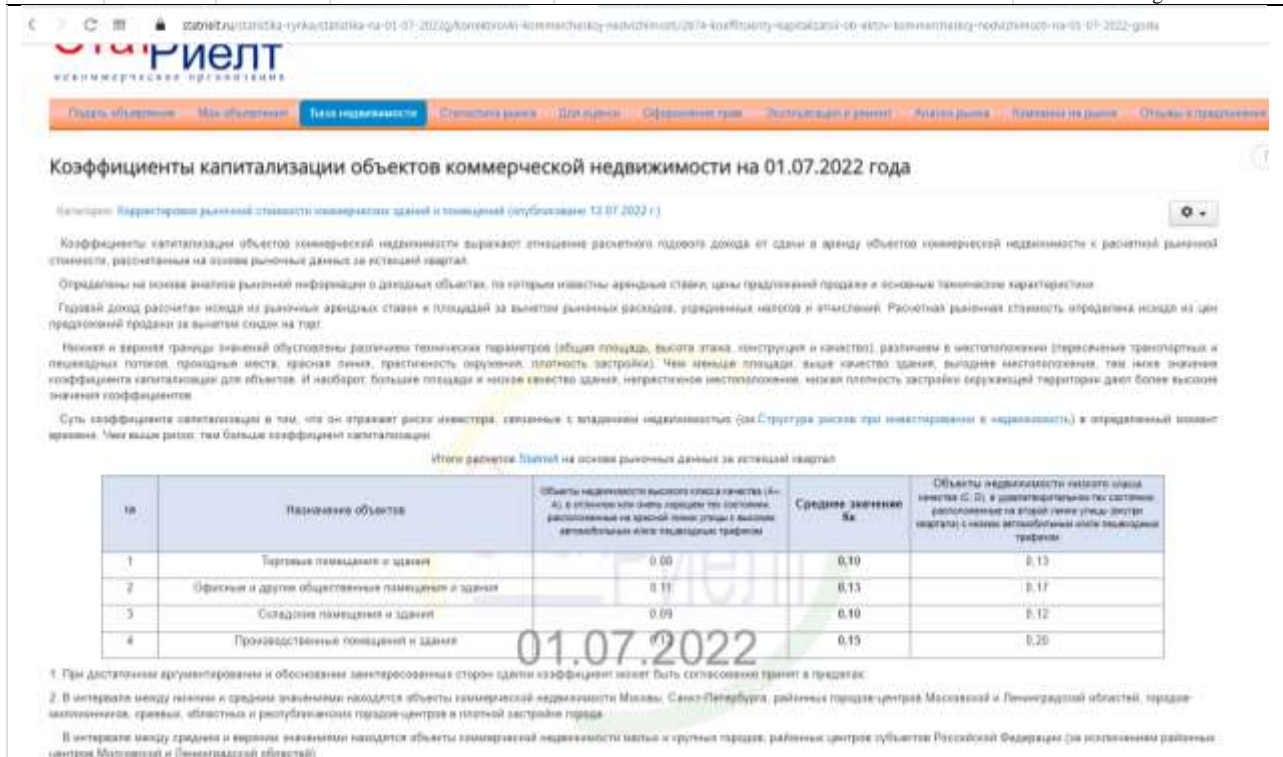
Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{111}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам.

Табл. 43. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам¹¹²

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	-	-	9,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2022 г. (значение для класса А)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda



Коефициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости

Итоги расчетов: **Ставка** на основе рыночных данных за последний квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А-А+), в отношении которых характерны следующие особенности: высокая плотность застройки; высокая этажность; высокая стоимость квадратного метра	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в отношении которых характерны следующие особенности: расположение на второй линии улицы; отсутствие доступа к наземному автомобильному транспорту
1	Торговые помещения и здания	0,00	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складные помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,20

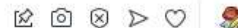
1 При сопоставлении аргументированы и обоснованы заинтересованными сторонами ставки коэффициентов имеют быть согласованы транзит в предмете.
2 В интервале между низким и средним значениями находится объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районов городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-зональных центров, районов и республиканских городов-центров в плотной застройке городов.
3 В интервале между средним и высоким значениями находится объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районов центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

¹¹¹ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

¹¹² Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение. Принт-скрины используемых источников приведены в Приложении 3 к Отчету.

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
2	10,00%	11,00%	10,50%	Рынок инвестиций. I полугодие 2022 г (значение для премиальной складской недвижимости)	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-polugodie-2022

media.kf.expert/lenta_analytics/0/539/Invest_Msc_rus_Q2_2022%20(1).pdf



2022 (1).pdf

6 / 9 | - 100% + | [] []

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2022

3	9,3%	13,6%	11,4%	«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (значение для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, города более 1 млн чел.)
---	------	-------	-------	--

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов¹⁷

Таблица 26

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке по мнению экспертов оценщиков.			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	11,1%	8,7% - 13,4%
2	Санкт-Петербург	10,9%	8,2% - 13,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,4%	9,3% - 13,6%

10,30%

Значение, принимаемое к расчету, %

Учитывая, что по состоянию на 7 сентября 2022 г., инфляция в России замедлилась до 14,08 % годовых (<https://www.m24.ru/news/ehkonomika/07092022/498986>); согласно среднесрочному прогнозу на 2023-2025 гг., инфляция после ускорения до 17,5% в 2022 году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г.

(6,1% на конец года). К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%¹¹³, в качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен согласно «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов», https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf, в размере 4%. Подробнее см. п. 6.4.4 Отчета.

Табл. 44. Долгосрочный темп роста инфляции

Наименование	2022	2023	2024- постпрогнозный период
«Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов», https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf	17,50%	6,10%	4,00%
Статья «Годовая инфляция в РФ замедлилась до 14,08%», 7 сентября 2022 г., https://www.m24.ru/news/ehkonomika/07092022/498986	14,08%		
Инфляция, принимаемая к расчету	15,79%	6,10%	4,00%

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Табл. 45. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение					
	Период	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %						10,30%
Долгосрочный темп роста в год, %		15,79%	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %		26,09%	16,40%	14,30%	14,30%	14,30%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_n-t_{n-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV – денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;

¹¹³ «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» (от 18 мая 2022 г.), https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf

- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени $(t - 0,5)$. При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет: 0,29 года / 2.

Табл. 46. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	15 сент. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	16 113 208,83	56 913 069,69	59 189 592,48	61 557 176,17
Период	0,29	1,29	2,29	3,29
Середина периода (период дисконтирования)	0,15	0,79	1,79	2,79
Ставка дисконтирования	26,09%	16,40%	14,30%	14,30%
Коэффициент дисконтирования	0,9664	0,8760	0,7664	0,6705
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	15 572 545,46	49 854 383,23	45 361 818,51	41 274 095,59

6.4.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, расчет которого представлен в п. 6.4.4. Отчета.

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

$$64\,019\,463,22 \text{ руб.} / 10,30\% = 621\,548\,186,61 \text{ руб.}$$

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,29. Коэффициент дисконтирования составляет $0,6272$ ¹¹⁴.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$621\,548\,186,61 \times 0,6272 = 389\,807\,836 \text{ руб. без НДС.}$$

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости. При этом следует отметить, что полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Табл. 47. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	15 сент. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	15 572 545,46	49 854 383,23	45 361 818,51	41 274 095,59	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					389 807 836
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС			541 870 679		

¹¹⁴ Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил один подход – рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения вклада работ по Инвестиционному договору №6/9 от 07.07.2017 г. в стоимость земельного участка Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по сравнительному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости Объекта оценки (здания с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8

Рис. 70. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка¹¹⁵

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1

Рис. 71. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка⁹⁴

Табл. 48. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Специализированные высококлассные складские объекты	17,00%	19,50%

Табл. 49. Неопределенность величины стоимости оцениваемого здания по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	490 201 138	541 870 679	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	406 866 944	436 205 896	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	573 535 331	647 535 461	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	436 205 896	573 535 331	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса рыночного (сравнительного) и доходного подходов. В данном случае, учитывая степень достоверности и обоснованности используемых исходных данных и погрешности расчетов соответственно методологии каждого из подходов, Оценщик счел целесообразным принять равные веса 0,5.

Табл. 50. Согласование результатов для оцениваемых объектов капитального строительства

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	490 201 138	541 870 679	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	50,00%	50,00%	-
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	516 000 000		

Табл. 51. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 54:19:034102:510 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору №6/9 от 07.07.2017 г.

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, кадастровый №54:19:034102:510, общая площадь 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл.,	12 051 000	Не применялся	Не применялся

¹¹⁵ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
МО Толмачевский сельсовет			
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.		12 051 000	
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	Не применялся	Не применялся	207 768 202
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.		207 768 000	
Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 20 190 кв. м, с кадастровым номером: 54:19:034102:510, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.)		219 819 000	

Таким образом,

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2022 г.¹¹⁶ составляет:

516 000 000 (Пятьсот шестнадцать миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 52. Результаты оценки Объекта оценки¹¹⁷

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ¹¹⁸
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569	296 181 000
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510	219 819 000

¹¹⁶ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4.1 Отчета, в том числе пп. 13, 14, 15

¹¹⁷ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «РД»)

¹¹⁸ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 7

«15» августа 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Директора по инвестициям Стрелецкого Алексея Станиславовича, действующего на основании Доверенности № 140-21-ПР от 15.06.2021, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «РД», № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 года:

1	Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 7
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Объект № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «РД» (далее – «фонд»). Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
5	Вид стоимости	Справедливая стоимость
6	Дата оценки	15.09.2022 г.
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	1) Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 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

		<p>инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;</p> <p>2) Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;</p> <p>3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</p> <p>4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки;</p> <p>5) Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;</p> <p>6) В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки);</p> <p>7) Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>8) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях без НДС;</p> <p>9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведенных на них улучшений.</p> <p>10) Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя</p>
--	--	--

		ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. 11) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
8	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 7
9	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
11	Срок окончания проведения оценки	15.09.2022 г.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «РД» № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 г. и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика

От Исполнителя

Директор по инвестициям

 /Стрелецкий А.С./

Генеральный директор

 /Найчук С.О./

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**



Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г., с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

- 2.1. 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.
- 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. 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.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение 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.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. 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.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.

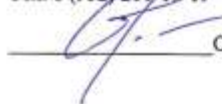


СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич

197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19



Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденции: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/275119148/>

Участок, 300 сот.
Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет.
Производственно-складская зона (ИЖК)

17 900 000 Р
59 667 ₽/сот.
+7 965 823-05-88

300,0 сот. Земля промышленного назначения
Площадь: Статус земли

Продажа земельных участков общей площадью 3 Гектара.
Возможна продажа по отдельности.
ВСЕ УЧАСТКИ НАХОДЯТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ!!! НЕ АРЕНДА!!!
ИДЕАЛЬНАЯ ЛОКАЦИЯ под склад, производство, логистику или промышленную базу.

Сведения о характеристиках объекта:
- Категория - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:
- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования,
установленные настоящим пунктом; оптовые базы и склады различного профиля; объекты производственного назначения; площадки для разворота и отстоя транспортных средств

Расположение:
- заезд со стороны Толмачевского кольца
- земельные участки расположены на первой линии асфальтированной дороги имеется право приращения.

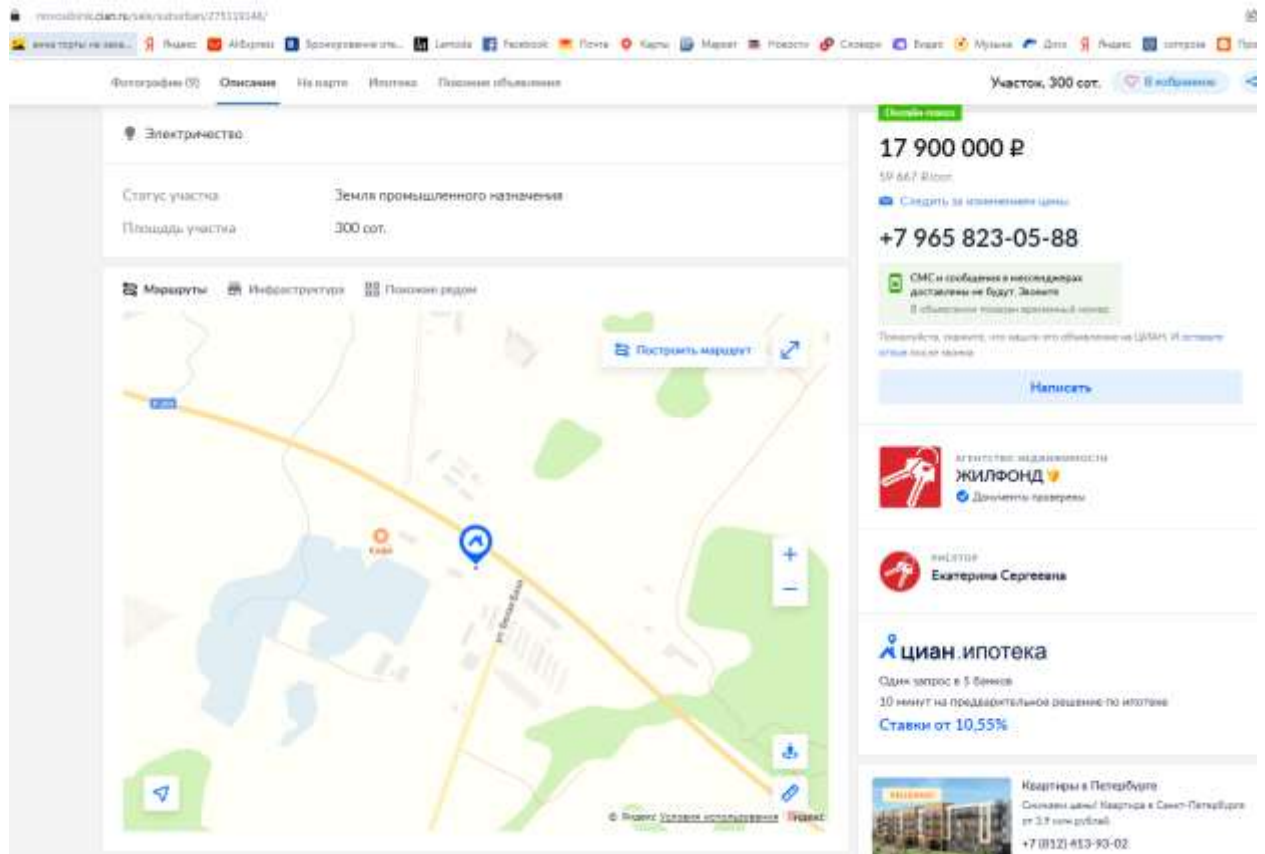
Дополнительно:
продана с НДС

Возможен обмен на вашу недвижимость.

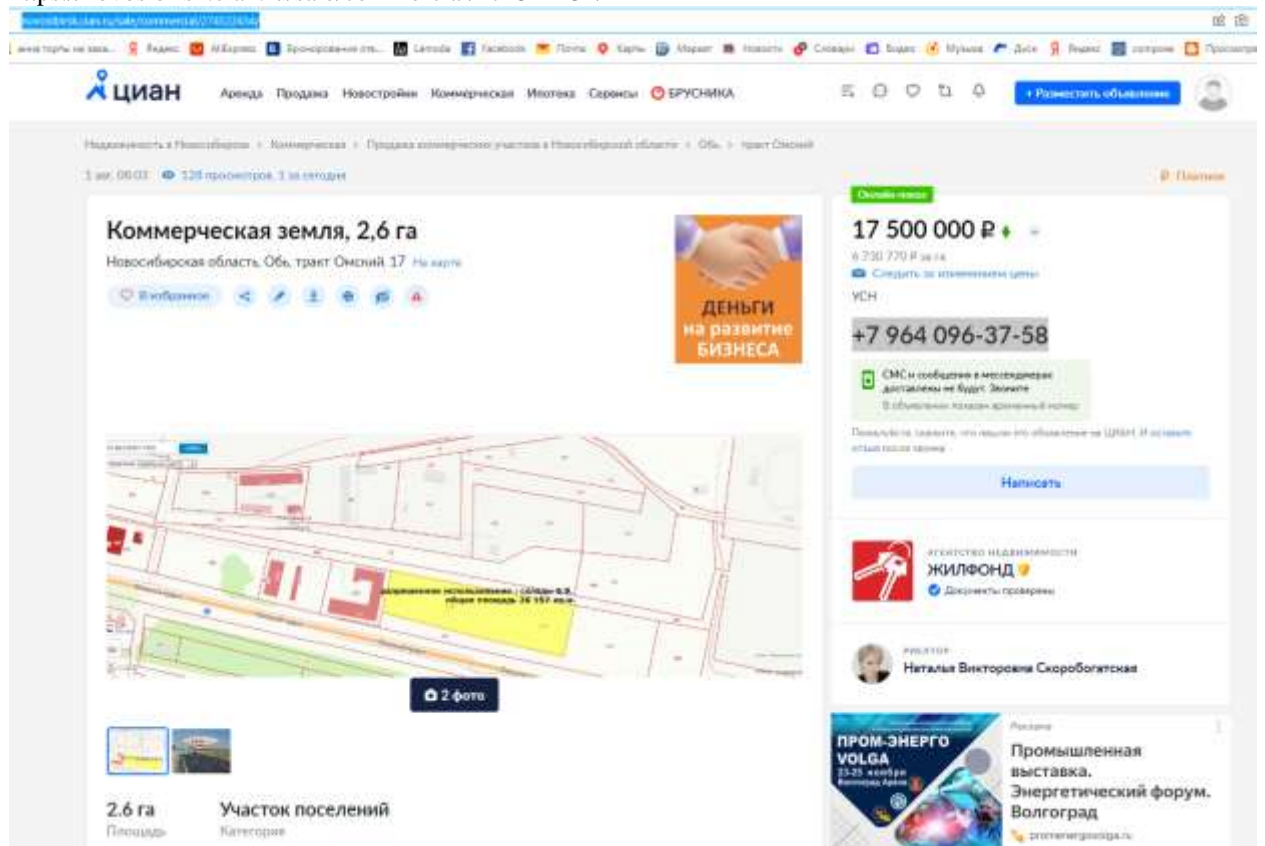
Комплексная услуга для покупателя с полной финансовой ответственностью агентства
При звонке, пожалуйста, сообщите номер варианта -
JMO08054126041.

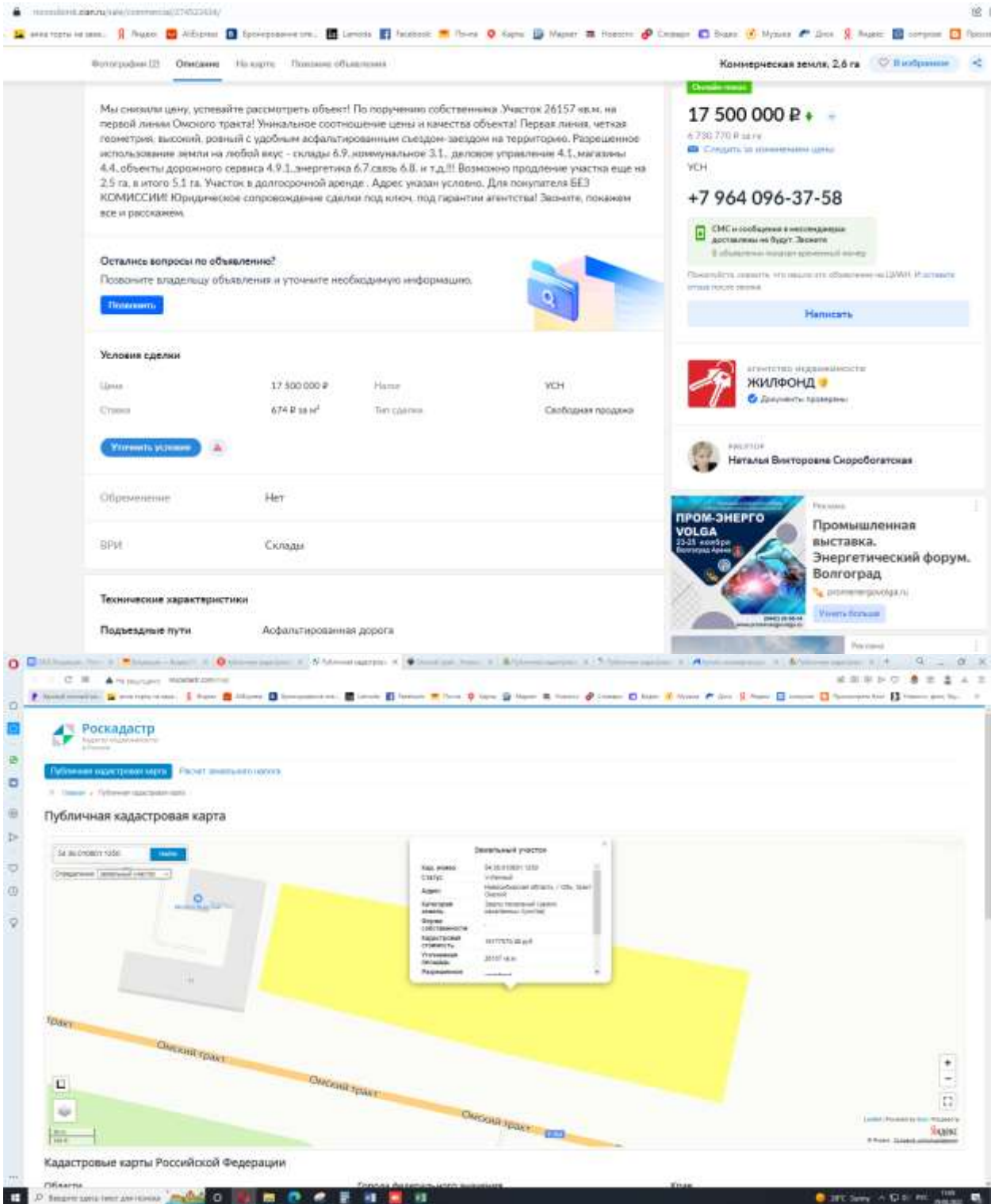
Агентство недвижимости **ЖИЛФОНД**
Эксперт **Екатерина Сергеевна**

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10.55%



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/274522434/>





https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432


www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432

Новосибирск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 2,97 га (промышленности)

23 760 000 ₽
80 000 ₽ за сотку


[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 958 737-67-51

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432

Новосибирская область, Новосибирск, Толмачёвское ш., 27
р-н Ленинский

Скрыть карту ^


23 760 000 ₽

80 000 ₽ за сотку

8 958 737-67-51

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



Описание

Продажа участка 2,97 га в Клешихской промзоне для строительства производственно-складского комплекса, склада, логистического терминала.

www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432

анна торты на заказ... Яндекс AIExpress Бронирование отв... Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Селебрити Видео Музы

Сведения о характеристиках объекта:

Кад. номер: 54:19:034001:2300

Кадастровая стоимость: 11 991 053,00 руб.

Уточненная площадь: 29 650 кв. м

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Топмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона

Вид права: договор аренды на 49 лет до 2055г

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Разрешенное использование: Склады и промышленная недвижимость

23 760 000 Р

80 000 Р за сотку

8 958 737-67-51

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Дополнительно:

- земельный участок расположен юго-западе Новосибирска, в развитой промышленной зоне с хорошей транспортной доступностью
- участок полностью оснащен инженерными коммуникациями и автомобильными подъездными путями
- участок является частью крупного действующего логистического комплекса с отдельным въездом
- параметры участка 185x165 метров
- рельеф ровный, участок правильной формы
- участок на 30% забетонирован под контейнерную площадку
- вдоль участка имеется ЖД тупик

Технические условия (логистического комплекса):

- электроснабжение 1 300 кВт
- газоснабжение 806 м3/час
- водоснабжение 67,5 м3/час
- водоотведение индивидуальные очистные сооружения

№ 1854679432 19 августа в 07:16 1794 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/268309688/

The image shows a screenshot of a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial plot of 206.94 hectares in the Tolmachevo settlement, Novosibirsk region. The price is 17,631,288 rubles. The listing includes a map, a photo, and a detailed description of the plot's location and infrastructure. The description mentions that the plot is suitable for industrial, transport, and communication purposes, and is located near the R-254 highway. The listing also includes contact information for the real estate agency, BK Недвижимость.

Коммерческая земля, 206,94 сот.
Новосибирская область Новосибирский район Толмачево село на карте

17 631 288 Р
85 200 Р за сот.

+7 913 721-58-06
+7 913 722-03-48

ОМС и сведения в Росреестре доступны не будут. Зоните в обязательном порядке промышленный вид.

Попытка скрыть, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставил этот пост в ленте

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БК НЕДВИЖИМОСТЬ

206.94 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Представляем Вашему вниманию в продажу и аренду (10% в год от суммы продажи) земельный участок площадью 2,0694 Га в Промышленно-логистическом парке НСО.

Целевое назначение данной земли: земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения и т.д. К данному земельному участку подведена 4 полоса дороги от трассы Р-254 (Омский тракт) каждая шириной более 3м (для удобного перемещения фуры), также проложена центральная и ливневая канализация, газ. Мощность, подведенная на участок - 200 кВт (с возможностью увеличения).

Данный земельный участок продается **БЕЗ КОМИССИИ!**

Наш трайб-лист носит исключительно информационный характер, не является публичной офертой и не может рассматриваться как публичное предложение к заключению сделки.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Изготовление промышленных котлов
251 000 Р

Коммерческая земля, 206,94 сот.

17 631 288 Р
85 200 Р за сот

[Показать телефон](#)

**КАБИНЕТ НЕДВИЖИМОСТИ
БК НЕДВИЖИМОСТЬ**

Кадастровая оценка земли
Привлеките Бюджет и профессиональную кадастровую оценку земли с целью оптимизации затрат на оплату налогов

Резервуарный завод «Стиларо»
Резервуары из стали С12 или С16/20, 40, 60, 80, 100, 120 м³. Объемы от 2 до 100 м³.

УХ-ТЫ Выставка сельхозтехники АГРОСАЛОН

Условия сделки

Цена	17 631 288 Р	Наим.	УСН
Стоимость	852 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа


[Уточнить условия](#)

Технические характеристики

Подъездные пути Асфальтированная дорога

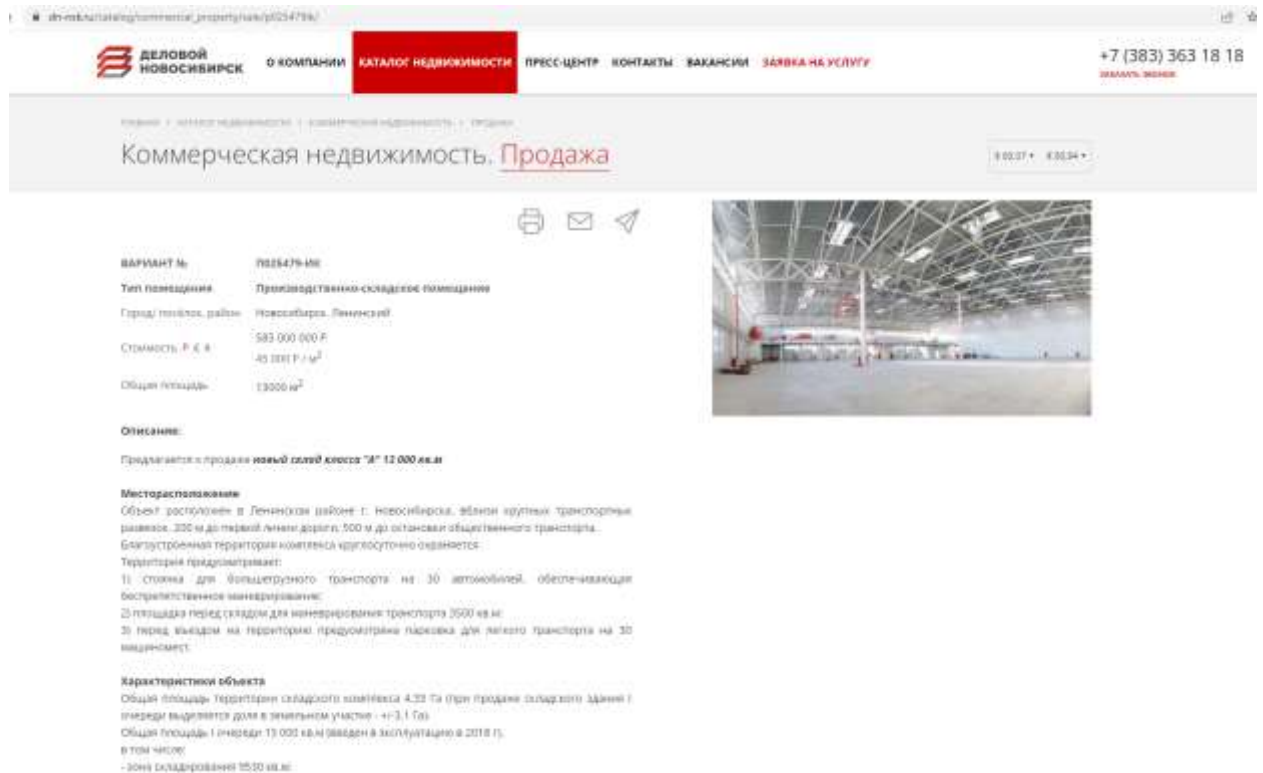
Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачево село

Посмотреть район **Инфраструктура** **Показать**



Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/



The screenshot shows a real estate listing on the website dn-nsk.ru. The listing is for a commercial property, specifically a production warehouse, located in Novosibirsk. The listing includes a title, a price, and a detailed description of the property's location and features. A photograph of the warehouse interior is also visible.

ВАРИАНТ №: p025479-ik
Тип помещения: Производственно-складские помещения
Город/район: Новосибирск, Ленинский
Стоимость, Р. €: 583 000 000 Р.
43 000 Р./м²
Общая площадь: 13000 м²

Описание:
Предлагается к продаже **новый склад класса "А" 12 000 кв.м**

Месторасположение
Объект расположен в Ленинском районе г. Новосибирска, абонан крупным транспортным развязке, 230 м до правого/левого дороги, 500 м до остановки общественного транспорта. Благоустроенная территория комплекса круглосуточно охраняется.
Территория предоставляет:
1) Стоянка для большого грузового транспорта на 30 автомобилей, обеспечивающая беспрепятственное маневрирование;
2) площадь перед складом для маневрирования транспорта 3500 кв.м;
3) перед входом на территорию предусмотрена парковка для легкого транспорта на 30 машиномест.

Характеристики объекта
Общая площадь территории складского комплекса 4,33 Га (при продаже складского здания) площадь выделяется для земельного участка - 4+3,1 Га)
Общая площадь 1 очередей 13 000 кв.м введен в эксплуатацию в 2018 г., в том числе:
- зона складирования 10,50 кв.м;

■ dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/

- зона складирования 2000 кв.м.

- зона разгрузки-погрузки, сортировки -870 кв.м.

Офисные помещения 2600 кв.м (2, 3 этажи по ~1300 кв.м, преимущественно свободная планировка, возможна организация кабинетной системы).

Есть возможность увеличить площадь склада - планируется строительство II очереди -6000 кв.м.

Емкость склада I очереди : паллетомест - 9509, тонн - 11410.

Высота здания 19,58 м, рабочая высота потолка 12,3 м.

Разгрузочно-погрузочные конструкции

Склад оборудуется воротами докового типа, ворота docklevelers-погрузочно-разгрузочными площадками с регулируемой высотой подъема – предлагается к эксплуатации 11 доковых ворот.

Возможно организовать дополнительного пандуса с торца здания для небольшого автотранспорта (длиной ориентировочно 40 м).

Температурный режим обеспечивается автономной системой газо- и электроснабжения, регулируется в зависимости от требований к условиям хранения того или иного груза.

Телекоммуникации:

- передача данных осуществляется по оптоволоконным каналам;

- обеспечение телефонной связи

- собственной АТС.

Рассматривается строительство второй и третьей очередей с учетом потребностей заказчика, а также увеличение технических мощностей (электро-, газо- и водоснабжения) под его потребности.

Возможно увеличение площади земельного участка комплекса до 5,5 Га.

Коммуникации

Собственная газовая котельная - 285 куб.м в час, с перспективой увеличения объема в 2 раза.

Автономная трансформаторная подстанция - 300 кВт.

Юридический аспект

Собственник юридическое лицо.

Здание I очереди введено в эксплуатацию в 2018 году.

Право собственности зарегистрировано.

Обременение - долгосрочный договор аренды.

До 01 января 2021 г без права досрочного расторжения, с 01 января 2022 г досрочное расторжение возможно при условии предупреждения за 6 месяцев.

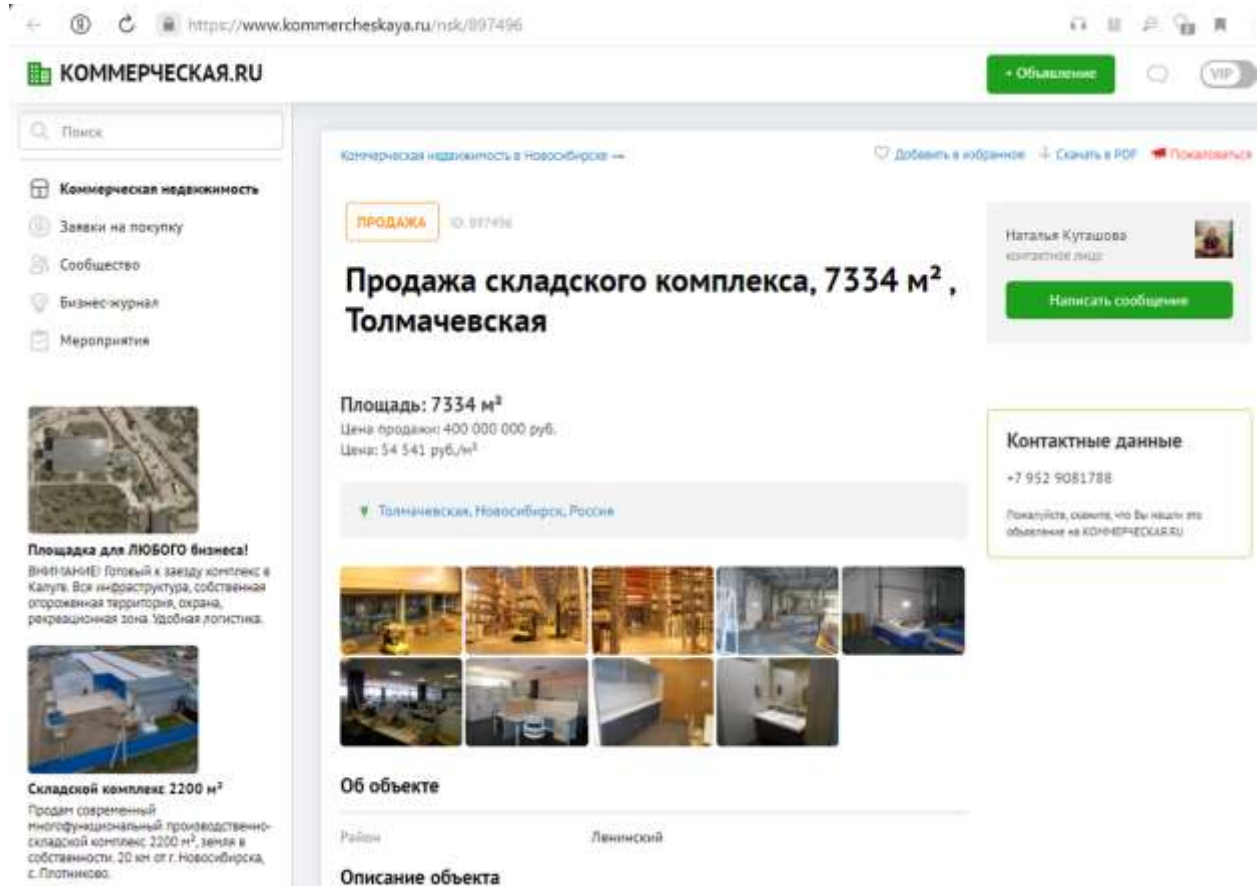
Арендная плата в месяц без учета коммунальных услуг - 5 млн.р (400 руб./1 кв.м).

Коммерческий аспект

Стоимость объекта 45 000 руб./1 кв.м. НДС не предусмотрен.

Подробная информация об объекте предоставляется конкретным потенциальным покупателям по индивидуальному запросу!

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **КОММЕРЧЕСКАЯ.RU**. The URL in the address bar is <https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496>. The page features a search bar, a navigation menu on the left, and a main content area for a property listing.

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU + Объявление VIP

Поиск

- Коммерческая недвижимость
- Заявки на покупку
- Сообщество
- Бизнес-журнал
- Мероприятия

Коммерческая недвижимость в Новосибирске

Добавить в избранное | Скачать в PDF | Показать

ПРОДАЖА ID: 897496

Продажа складского комплекса, 7334 м², Толмачевская

Площадь: 7334 м²
Цена продажи: 400 000 000 руб.
Цена: 54 541 руб./м²

Толмачевская, Новосибирск, Россия

Наталья Кугашова
контактное лицо
Написать сообщение

Контактные данные
+7 952 9081788
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!
ВНИМАНИЕ! Поток к заводу комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная оградительная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.

Складской комплекс 2200 м²
Продан современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности, 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

Об объекте

Район: Ленинский

Описание объекта

Поиск

Коммерческая недвижимость

Заявки на покупку

Сообщество

Бизнес-журнал

Мероприятия



Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!

ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.



Складской комплекс 2200 м²

Продан современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

[Реклама здесь](#)

Складской комплекс класса «А».

г.Новосибирск. Общая площадь: 5731 кв.м. Офисные помещения, общая площадь: 1603 кв.м.

Введено в эксплуатацию в 2014 г.

Склад расположен в городской черте.

Специализация - поставки и оптово-розничная торговля строительно-отделочными материалами, электротехническими товарами, товарами для дома и декора. (склады, оптовые базы) Ежемесячный покупательский трафик ТК "Толмачевский" - 31000 чел.

Транспортная развязка:

•Транзитная дорога - Омское направление. Удобное расположение для грузового транспорта.

•Снабжен автономными железнодорожными путями с возможностью разгрузки в теплый склад.

Характеристики СКЛАДА:

Рабочая высота потолков - 12м

Шаг колонн - 12х24м

Нагрузка на пол от 7 тонн на кв.м.

Глубина здания - 90м

Уровень пола - 1,2м

Разворотные площадки для маневрирования транспорта - 35м

6 погрузочно-разгрузочных мест, оборудованных доклевеллерами и докшеллерами

Собственная ж/д ветка, с возможностью одновременной разгрузки 3-х вагонов, в том числе 1 вагон сразу в теплый склад,

Температура помещения + 18 С

Приточно-вытяжная вентиляция

Автономная газовая котельная

Центральные коммуникации

Возможность размещения персонала на территории склада (бытовые и офисные помещения)

Офисные помещения от 600 м2 и более, для размещения отдела обслуживания клиентов или отдела продаж.

Выделенные телефонные линии и интернет

Оборудован грузовыми стеллажами (6 ярусов)

Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения

Огороженная и охраняемая территория

Парковка для грузового и легкового транспорта

На огороженной прилегающей территории есть холодный склад 704 м2 (вопрос продажи обсуждается дополнительно).

Высота потолков 9,5 м

Так же прилегающая территория приспособлена для уличного хранения товаров.

Написать представителю



Наталья Куташова

<https://novosibirsk.vsn.ru/sale-storage/60439068-355000000-rub-ul-vybornaya>

novosibirsk.vsn.ru/sale-storage/60439068-355000000-rub-ul-vybornaya


анна торфа на закл... Яндекс АлиЭкспресс Брошюрование отс... Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Словарь Визарь Музыка Диск Яндекс controve

Продам производственное складское помещение город Новосибирск Октябрьский район улица Выборная 186


№ 60439068 | Объявлено 19 авг в 09:02 | Просмотрено 3, страниц 8

☆ [Пожаловаться](#) [Удалить объявление](#)

Недвижимость в Новосибирске | Продажа производственных и складских помещений в Новосибирске | ул. Выборная | Октябрьский




цена: 355 000 000 ₽



AGENT [81637385778](tel:81637385778)
объявление № 60439068 на сайте vsn.ru

адрес: г. Новосибирск, ул. Выборная, 186
район: р-н Октябрьский




novosibirsk.vsn.ru/sale-storage/60439068-355000000-rub-ul-vybornaya

анна торфа на закл... Яндекс АлиЭкспресс Брошюрование отс... Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Словарь Визарь Музыка Диск Яндекс controve

Продажа от собственника нового складского комплекса класса «В» общей площадью 10 755 м². (возможна продажа частями 5328м² + 5427м²) ул. Выборная 186. Земельный участок - 2,7 Га (в аренде, возможен выкуп) Склад #1 Площадь - 5 328 м² 2018 год постройки, сдан двум арендаторам. Возможна увеличение складской площади за счёт достройки незавершенного склада 3000м² и увеличение земельного участка (возможна аренда прилегающей территории), материал стен - металлокаркас, сэндвич-панели «кб» перекрытие «Бесшпальтовые полы» «Нагрузка на пол 3000 кгт 1м²». Система пожаротушения и оповещения -7 подземно-сезонных ворот. 4 ворот (2,5м x 4,2м), 1 ворота (3м x 4,2м), 2 ворот (3м x 4,5м), косяк и ворота находится на отметке «0» от уровня земли. «Высота потолка 7,5 м до низа фермы» Температурный режим до +10, регулируемый водоснабжение - центральное, канализация - септик, отопление - газовая котельная 1 мвт, электрическая мощность 1 мвт -удобный подъезд для грузового автотранспорта. +2 отдельных въезда с магистрали на территорию. Территория складского комплекса огорожена, асфальтирована. «Своя» парковка -большая площадка для маневрирования и стоянки еврофуры. В Аренду сдано 100% площадей, со всеми арендаторами заключены договоры (11 месяцев) При покупке под собственный бизнес возможно досрочное расторжение с уведомлением за 90 дней. Собственность зарегистрирована на юридическое лицо (Ю/СН), обременений нет. Цена продажи - 355 000 000 рублей (или 33 000 руб/м²) НДС нет Продажи от собственника! Комиссия нет!

Объявление на карте



Нак. доберёсь | Дронить на такси | Создать свою карту

Вам могут понравиться эти варианты ↓

Аналоги, используемые в рамках анализа арендной ставки
<https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/270321100/>

Склад (С), 5 166 м²
в офисно-складском комплексе на ул. Станционная, 30Ак15
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 30Ак15 [на карте](#)
● Площадь Маркса - 19 мес. на транспорте

1 911 420 Р./мес.
4 441 Р за м² в год
+7 913 721-24-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Помогите, сообщите, что вы видите это объявление на CIAN.ru только один раз после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Назаров и Партнеры
Документы проверены

ИНТЕРИОР
Евгений Галан

Заказать автоматику для отопления
От производителя. Низкие цены. Авторизован. Комфортно. Экономия. Гарантия 5 лет.
автомот

Узнать больше

5 166 м² Площадь
1 из 1 Этаж
5 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Аренда склада "Класса А" площадью 5166,4 кв.м. в Ленинском районе на 3 линии ул. Станционная

Месторасположение:
- Объект расположен в черте города, в промышленной зоне, на 3 линии от магистрали
- Территория огорожена, осканяется, имеется КПП, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур
- Парковка для грузового, легкового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД ветка, крытая ЖД рампа на 2 вагона

Характеристики:
- Класс А, общая площадь 5166,4 кв.м.
- Складская площадь 2900 кв.м.
- Мезонин 1403,3 кв.м.
- Административно-бытовые помещения 663,1 кв.м.
- ЖД рампа 200 кв.м.

- Деление помещения отсутствует
- Статус построен, введ в эксплуатацию 2017 г.
- Состояние типовой ремонт, планировка открытая
- Рабочая высота 12,5 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бесшовный, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 7 т.
- Количество ворот 6, доковое оборудование ворот секционные, доквеллер, докшелтер
- Освещение диодное
- Система пожаротушения спринклерная, водяные гидранты-краны, сигнализация
- Вентиляция приточно-вытяжная, дымоудаление
- Отопление
- Стеллажное оборудование отсутствует

Технические условия:
- Электроснабжение - 130 кВт
- Теплоснабжение - центральное
- Водоснабжение - центральное
- Водоотведение - центральное

Коммерческие условия:

1 911 420 Р./мес.
4 440 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, комиссия 100%
+7 913 721-24-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Помогите, сообщите, что вы видите это объявление на CIAN.ru только один раз после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Назаров и Партнеры
Документы проверены

ИНТЕРИОР
Евгений Галан

Заказать автоматику для отопления
От производителя. Низкие цены. Авторизован. Комфортно. Экономия. Гарантия 5 лет.
автомот

Узнать больше

Модульные очистные сооружения
Полный цикл работ по проектированию и строительству

https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-vedvizhimost/arenda-sklada-klassa-a-ploshchadyu-11532-kv-m-v-zaeltsovskom-rayone-na-1-linii-ul-dargomyzhskogo-11-21-2019/

Склад, 5 166 м²

Фотографии (7) **Описание** На карте **Похожие объявления**

Технические условия:

- Электрообеспечение - 130 кВт
- Теплообеспечение - центральное
- Водоснабжение - центральное
- Водоотведение - центральное

Коммерческие условия:

- Схема сделки: прямая аренда
- Собственник: юридическое лицо, упрощенная система налогообложения
- Базовая ставка: склад и мезонин - 370 руб./кв.м (УСН)
- офисы - 550 руб./кв.м (УСН)
- ЖД рампа - 150 руб./кв.м (УСН)
- Обеспечительный платеж - 1 месяц

Дополнительную информацию уточняйте у специалиста!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	1 911 420 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 440 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная комиссия	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Взносы от клиента	100%
Реквизиты	-		

1 911 420 ₽/мес.
4 440 ₽ за м² в год

+7 913 721-24-36

SMS и объявления в мессенджерах доставляются быстрее! Закажите в объявлении платное размещение!
Позвоните, узнаете, что такое это объявление на ЦИАН и готовы ли вы к этому!

[Написать](#)

Агентство недвижимости
Назаров и Партнеры
 Денежные проверки

назлов
Евгений Галан

Заказать автоматику для отопления
Суперинновации. Низкие цены. Актуально. Кредитно. Экономно. Гарантия 5 лет.
[Узнать больше](#)

Модульные очистные сооружения
Полный цикл работ на проектирование и строительство любых установок.

https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-vedvizhimost/arenda-sklada-klassa-a-ploshchadyu-11532-kv-m-v-zaeltsovskom-rayone-na-1-linii-ul-dargomyzhskogo-11-21-2019/

Главная > Коммерческая недвижимость > аренда склада "Класса А" площадью 11532 кв.м. в Заельцовском районе, на 1 линии ул. Даргомыжского

Аренда склада "Класса А" площадью
11532 кв.м. в Заельцовском районе,
на 1 линии ул. Даргомыжского

УЗНАТЬ
4 036 200 ₽

[Узнать больше](#)



www.labrium-partners.com/catalog/realty-wild/kommercheskaya-nedvizhnost/wild-estate-klass-a-ploshchadyu-11532-kv-m-v-zavolozhskom-raione-na-1-linii-ul-dargomyzskogo-11-21-0030/



Аренда склада "Класса А" площадью 11532 кв.м. в Заволжском районе, на 1 линии ул. Даргомыжского.

Месторасположение:

- Объект расположен в черте города, на 1 линии от магистрали
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтовое, площадка для разворота фур
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД пути отсутствуют

Характеристики:

- Класс А, общая площадь: 11532 кв.м.
- Склад 11532 кв.м.
- Деление помещения да
- Статус построен
- Состояние типовой ремонт, планировка смешанная
- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бесшумной, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 6 т.
- Количество ворот 12, доковое оборудование ворота стальные, докшеллер, докшелтер
- Освещение дневное
- Система пожаротушения
- Вентиляция приточная, вытяжная
- Отопление
- Стеллажное оборудование имеется, количество п.м. 1800
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование видеонаблюдение

Общая площадь **Цена за кв.м.**

Новосибирск **Даргомыжск...**
Город **Улица**

8 **1**
Дом **Этаж**

1 **Аренда**
Этажей **Тип реализации**

Консультанты объекта



Евгений Галан

+7 (913) 067-0457
+7 (383) 250-3444

[Все объекты консультанта](#)

[Получите подробную информацию по объекту](#)

www.labrium-partners.com/catalog/realty-wild/kommercheskaya-nedvizhnost/wild-estate-klass-a-ploshchadyu-11532-kv-m-v-zavolozhskom-raione-na-1-linii-ul-dargomyzskogo-11-21-0030/



- Телекоммуникации (интернет, телефония)

Коммерческие условия:

- Схема сделки прямая аренда
- Собственные юридические лица
- Базовая ставка 350 руб. кв.м. (с учетом НДС)
- Операционные расходы 55 руб. кв.м.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Индексация предмет переговоров
- Депозит 1 месяц

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

ID объекта: 13747



https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ploshchadyu_11_200_kv_m_raspolzhenogo_na_territorii_promyshlenno_logisticheskogo_parka_novosibirsk/

www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ploshchadyu_11_200_kv_m_raspolzhenogo_na_territorii_promyshlenno_logisticheskogo_parka_novosibirsk/



Главная > Коммерческая недвижимость > Аренда склада класса "А" площадью 11 200 кв.м, расположенного на территории Промышленно-логистического парка Новосибирска

Аренда склада класса "А" площадью 11 200 кв.м, расположенного на территории Промышленно-логистического парка Новосибирска

4218500000

4 715 200 Р

[Узнать больше](#)



www.nazarov-partners.com/catalog/realty-work/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ploshchadyu_11_200_kv_m_omskiy_trakt

Аренда склада класса "А" площадью 11 200 кв.м,
Омский тракт

Месторасположение:

- Объект расположен в 15 км от Новосибирска и 2 км от аэропорта Толмачево, на 1 линии Федеральной трассы М-51, соединенной с кольцевой автодорогой, ведущей в Кемерово, Новокузнецк, Омск.
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД пути отсутствуют
- Площадь участка 136 га., вид права собственности

Характеристики:

- Класс А, общая площади 11200 кв. м.
- Склад 11200 кв. м.
- Статус построен, ввод в эксплуатацию 2017 г.
- Состояние типовой ремонт, планировка открытая
- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бесшляковой, отметка пола 1,2 м., нагрузка от 6 до 8 т.
- Количество ворот 11, доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер
- Освещение диодное
- Система пожаротушения спринклерная, сигнализация
- Вентиляция приточно-вытяжная, дымоудаление
- Стеллажное оборудование отсутствует
- Зарядная комната имеется
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование – видеонаблюдение

Общая площадь **Цена за кв.м.**

Объ **3307 кв.м**
Город **Улица**

1 **1**
Этаж **Этажей**

Аренда
Тип реализации

Консультанты объекта



Евгений Галан

+7 (913) 067-0457
+7 (383) 255-3444

Все объекты консультанта

Получите подробную информацию по объекту →

www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ploshchadyu_11_200_kv_m_raspolozhennogo_na_territorii_promyshlennno_logisticheskoj

- Состояние типовой ремонт, планировка открытая
- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бесшляковой, отметка пола 1,2 м., нагрузка от 6 до 8 т.
- Количество ворот 11, доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер
- Освещение диодное
- Система пожаротушения спринклерная, сигнализация
- Вентиляция приточно-вытяжная, дымоудаление
- Стеллажное оборудование отсутствует
- Зарядная комната имеется
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование - видеонаблюдение

Технические условия:

- Электроснабжение - 4 мВт
- Теплоснабжение - газовой котельная
- Водоснабжение - индивидуальная скважина
- Водоотведение - индивидуальные очистные сооружения

Коммерческие условия:

- Схема сделки прямая аренда
- Собственник юридическое лицо, общая система налогообложения
- Базовая ставка:
склад 421 руб/кв.м (без учета НДС)
офисы 567 руб/кв.м (без учета НДС)
- Операционные расходы 100 руб/кв.м
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- срок заезда - конец сентября 2022

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

ID объекта: 16005



Все объекты консультанта

Получите подробную информацию по объекту

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3190_m_2527191708

Avito Аренда Недвижимость Работа Услуги Еда

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям 0% Найти

Объявление: Коммерческая недвижимость Сдам Складское помещение

Складское помещение, 3190 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

370 Р
в месяц за м²
370 Р в месяц за м², залог 500 150 Р.
Без комиссии

8 913 711-67-37

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Еще вопросы? Показать ответ

Если вы не можете ответить

Вчера Недвижимости
Компание
На Avito с марта 2015
Заработано 11 объявлений

Решения-проблемы

Войти как пользователь

Подписаться на продавца

Имя продавца: Дидико Александр Сергеевич

О помещении

Общая площадь: 3190 м² Тип здания: промзона
Этаж: 1

www.ya.ru/ob/коммерческая_недвижимость/складское_помещение_3190_m_2527181708

внеш торги на зяк... Яндекс 4iExpress Бронирование от... Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Службы Видео Музыка Диск Яндекс

Расположение

Новосибирская область, Обь, Линейный ул., 17

Скрыть карту +



370 Р

В МЕСЯЦ за М²

370 Р за месяц за м², налог 520 150 Р,
без комиссии

8 913 711-67-37

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Есть сайт?

Уточнить инф?

Когда можно посмотреть?

Биржа Недвижимости

капитал

на сайте с марта 2016

Завершено 11 объектов

Рейтинг: 100%

38 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Дмитрий Александр Сергеевич

Описание

Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 3190 кв.м.

Месторасположение

Агломерация города Новосибирска, ориентир – пруд Обь.

Основные параметры:

- Предлагаемая в аренду площадь склада – 3190 кв.м., где: 2000 кв.м – складская площадь первого этажа, 190 кв.м. – складская площадь мезонинного типа, на отметке 5,8 метра, и 200 кв.м. – офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда и большей площади, до 20740 кв.м.

- Материал стен: сэндвич-панель.

- Высота потолка до ферм 12 метров

- Пол бетонный, бесшляковой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 5 тонн/кв.м.

- Трое доковых ворот (авто-пантусов), оборудованных докштерами и докшвеллерами, а также один ворота высотой 4,4 метра для грузового заезда внутрь склада.

Технические условия:

- Доступны значительные электрические мощности.

www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/nadskok_pomeschene_3390_m_2527191798

вниз торты на заказ... Яндекс AllExpress Бронирование от... Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск

площадь территории участка, при этом... площадь помещений и т.д., по отметке 5,8 метра, и 200 кв.м. – офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда и большей площади, до 20740 кв.м.

- Материал стен: сэндвич-панель.
- Высота потолка до ферм 12 метров.
- Пол бетонный, бесстылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 6 тонн/кв.м.
- Трое дворовых ворот (авто-пантусов), оборудованные дощеллерами и долговеллерами, а также один ворота высотой 4,4 метра для прямого заезда внутрь склада.

Технические условия:

- Доступны значительные электротехнические мощности.
- Центральное водоснабжение и канализация.

Дополнительная информация:

- Оборудована зарядная комната.
- Прилегающая территория асфальтирована.
- Кран-Балан и ЖД, путей нет.

Безопасность:

- Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный.
- Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные ящики, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения.

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:

- Арендная плата – 1,180 тр./за всю площадь, или 370 р./за кв.м.
- Операционные расходы – 80 р./за кв.м.
- Налоговый платёж НДС 20% – 90 р./за кв.м.
- Оплата, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счетчику, усреднено по году при складском режиме работы – 36 р./за кв.м.

Агентство "Бирка Недвижимости", вариант в агентстве № А2701

370 Р
В месяц за М²

370 Р в месяц за м², залог 590 150 Р,
Без комиссии

8 913 711-67-37

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

- Еще сделки?
- Показать мне?
- Когда можно посмотреть?

Бирка Недвижимости

Компания
На Авито с марта 2015
Завершено 11 объявлений
[Написать продавцу](#)



99 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Дидеко Александр Сергеевич

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: А

Парковка: на улице

№ 2527191798 · 17 августа в 04:12 · 12 просмотров (42 человек)

Пожалуйста

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9983.6_m_2399696225

www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9983.6_m_2399696225

Лента тортов на заказ... Яндекс... АИХарвест... Бронирование от... Letopod... Facebook... Почта... Карты... Market... Новости... Словари... Видео... Музыка...

Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Еда

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Объявления

Объявление: Коммерческая недвижимость Сдать Складское помещение

Склад, 9983.6 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



438 Р
В месяц за м²

438 Р в месяц за м², залог 4 372 617 Р, без комиссии

8 958 409-48-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Еще сдать? Показать еще?

Когда можно посмотреть?

Дилер Новосибирск, консалтинговая компания
Компания
На Avito с июля 2011
Завершено 33 объявления
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Белый Дмитрий Валерьевич

О помещении

Общая площадь: 9983.6 м ²	Отделка: чистовая
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 14.6 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.

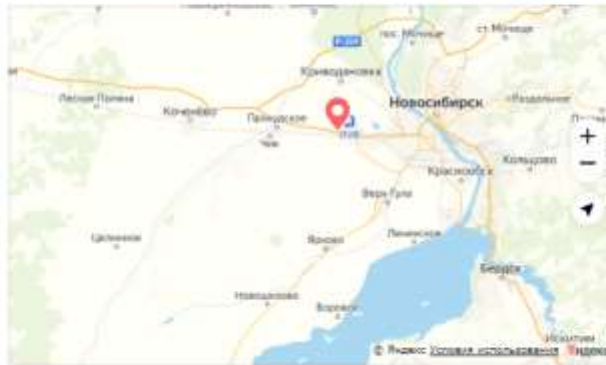
www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9983,6_m_2399996225

ябло торты на заказ... Яндекс... А!Express... Бронирование... Lamoda... Facebook... Почта... Карты... Маркет... Новости... Словари... Видео

Расположение

Новосибирская область, Обь, Омский тракт, 4

Скрыть карту



438 Р

В месяц за м²

438 Р в месяц за м², залог 4 372 817 Р,
без комиссии

8 958 409-48-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Еще о чем?

Повысить цену?

Когда можно посмотреть?

Описание

Предлагается в аренду склад класса «А» площадью 9983,6 кв.м.

Месторасположение

Новосибирская область, ориентир - г.Обь

- Территория огорожена, охраняется, въезд платный, покрытие асфальтовое, большая площадка для разворота еврофуры.

- Предусмотрена парковка для легкового и грузового транспорта, на территории, открытого типа.

Характеристики объекта:

- Склад общей площадью 9351,7 кв.м, в том числе антресоль 125 кв.м.

Рабочая высота потолка 14,6 метров, шаг колонн 8x22,7 метра, пол бесшумовой с допустимой нагрузкой 7 т/кв.м.

- Пол на отметке 1,2 метра от уровня земли.

- 10 ворот-доков для погрузки/разгрузки, 6 ворот на железнодорожную рампу, 1 ворота на автомобильную рампу (с возможностью выезда на 0).

- Температурный режим 18 С.

- Склад оснащен стеллажным оборудованием 17 640 паллетомест.

- Организована зарядная комната.

- Крытая железнодорожная рампа 489,1 кв.м.

Деловой Новосибирск,
консалтинговая компания
Компания

На Авито с июля 2011
Завершено 33 объявления

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Единственный продавец
Бельяк Дмитрий Валерьевич

www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhnost/kljad_99835_m_2399696225

вита торты на заказ... Яндекс AIExpress Бронирование ст... Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка

- **Автомобильная рампа - 142,8 кв.м.**

- **Офисная часть 763,3 кв.м** (1-й этаж 151,1 кв.м.; 2-й этаж 168,6 кв.м.; 3-й этаж 170,1 кв.м.; 4-й этаж 107,3 кв.м.; 5-й этаж 166 кв.м.)

На первом этаже организована кухня и санузел, а также бытовые помещения для складского персонала (раздевалки, душевые).

Технические условия:

- Теплоснабжение - собственная газовая котельная.
- Водоснабжение автономное - 2 скважины.
- Водоотведения - выгребная яма, объем 88 м3.
- Освещение диодное.
- Система пожаротушения автоматическая спринклерная, сигнализация, дымоудаление.

Коммерческие условия:

- Собственник юридическое лицо, общая система налогообложения.
- Базовая ставка аренды за склад с антресолюю - **438 руб./кв.м.**, без учета НДС.
- Базовая ставка автожд **рампа - 250 руб./кв.м.**, без учета НДС.
- Базовая ставка за **офис - 670 руб./кв.м.**, без учета НДС.
- Операционные расходы - **110 руб./кв.м.**, без учета НДС.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
- Аренда стеллажей 40 руб./мес/ц за одно паллетоместо (без учета НДС)
- Индексация 7,5%

Компания «Деловой Новосибирск» - официальный представитель собственника.

Без комиссии для арендатора!

ВАРИАНТ № А028716-ПС

Внимание! Адрес объекта указан условно. Более подробная информация об объекте (в том числе точный адрес) имеет конфиденциальный характер и предоставляется индивидуально по Вашему запросу.

438 Р
В месяц за м²

438 Р в месяц за м², залог 4 372 817 Р.
Без комиссии

8 958 409-48-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Еще сделки?

Позвоните мне?

Видео можно посмотреть?

Деловой Новосибирск,
консалтинговая компания



На Avito с июля 2011

Завершено 33 объявления

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Выявленное лицо

Великий Дмитрий Валерьевич

О здании

Тип здания: **другой**

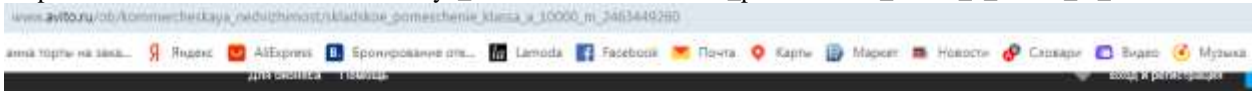
Парковка: **на улице**

Класс здания: **A**

№ 2399696225 - 14 августа 06:29 - 38 просмотров (+8 скриншот)

Показать еще

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ешь

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлению Объ

Объявление: Коммерческая недвижимость - Сдать - Складское помещение

Складское помещение класса "А", 10000 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



400 Р
в месяц за м²

400 Р в месяц за м², залог 4 000 000 Р,
без комиссии

8 958 409-48-31

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

[Ещё сделать?](#) [Показать мне?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Деловой Новосибирск,
консалтинговая компания
Компания
На Avito с июля 2011
Завершено 33 объявления
[Почитать отзывы](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Белых Дмитрий Валерьевич

О помещении

Вход с улицы
Общая площадь: 10000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 13 м

Отделка: чистовая
Сопление: автономное
Тип аренды: прямая

www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260

анна торты на заказ... Яндекс AliExpress Бронирование от... Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музы

Расположение

Новосибирская область, Обь, Омский тракт, 8

[Скрыть карту](#)



400 Р
в месяц за м²

400 Р в месяц за м², залог 4 000 000 Р,
без комиссии

8 958 409-48-31

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

[Еще сдать?](#)

[Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Диллой Новосибирск
консалтинговая компания
Кремляки
На Avito с июля 2011
Завершено 33 объявления



[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Белых Дмитрий Валерьевич

Описание

Предлагаются в аренду складские площади класса "А" от 5000 кв.м.

Внимание! Адрес объекта указан условно. Более подробная информация об объекте (в том числе точный адрес) имеет конфиденциальный характер и предоставляется индивидуально по Вашему запросу.

Месторасположение

Новосибирская область, ориентир - г. Обь.

Сгороженная и охраняемая территория логистического парка.

Круглосуточный Бесплатный доступ.

Предусмотрена парковка для грузовых и легковых автомобилей, а также площадка перед окладом для маневрирования еврофуф.

Характеристика объекта

Общая площадь земельного участка 108 Га.

Общая площадь строений первой очереди строительства 103 000 кв.м. В том числе окладные 75 000 кв.м.

В настоящее время построено и введено в эксплуатацию 3 здания общей площадью более 54 000 кв.м.

Корпус №1 площадью 30 000 кв.м сдан в аренду.

Корпусы №2 и №3 по 12 000 кв.м каждый. Оборудованы холодильными и

www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260

Яндекс AIExpress Бронирование от Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка

Корпусы №2 и №3 по 12 000 кв.м каждой. Оборудованы холодильными и низкотемпературными камерами и предназначены для хранения продуктов питания.

Корпус №4 общей площадью **30 000 кв.м** (ввод в эксплуатацию планируется в 4 квартале 2022 г.).

Площадь первого этажа 25 800 кв.м.

Складская площадь 24 480 кв.м с рабочей высотой потолка 13 м.

- шаг колонн 24*12 м;
- пол беспылевой на отметке 1,2 м от уровня земли с допустимой нагрузкой до 8 т/кв.м.

- предусмотрены зарядные комнаты и блоки бытовых и офисных помещений;

- 56 ворот оборудованных дощатерами и дощевеллерами;

- пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения, система дымоудаления;

- температурный режим +18+24С;

- интернет - оптоволокно-ные коммуникации;

- офисные помещения до 2500 кв.м.

- бытовые помещения.

Корпус №5 общей площадью - **12 000 кв.м** (высокая строительная готовность, ввод в эксплуатацию планируется в 4 квартале 2022 г.).

Площадь первого этажа 10 900 кв.м

Рабочей высотой потолка 13 м

- шаг колонн 12*6 м;

- пол беспылевой на отметке 1,2 м от уровня земли с допустимой нагрузкой до 8 т/кв.м;

- предусмотрены зарядные комнаты и блоки бытовых и офисных помещений;

- 9 ворот оборудованных дощатерами и дощевеллерами;

- пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения, система дымоудаления;

- температурный режим +18+24С;

- интернет - оптоволокно-ные коммуникации;

- офисные помещения до 2500 кв.м.

- бытовые помещения.

Коммуникации

Отопление - собственная газовая котельная.

Водоснабжение и водоотведение - автономные.

Электроснабжение - собственная подстанция I категория надежности с большим запасом электрической мощности.

www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260

Яндекс AIExpress Бронирование от Lamoda Facebook Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка

Водоснабжение и водоотведение - автономные.

Электроснабжение - собственная подстанция I категория надежности с большим запасом электрической мощности.

Юридический аспект

Договор аренды от юридического лица. Приветствуется долгосрочный договор аренды.

Коммерческий аспект

Арендная ставка

- за складские помещения на первом этаже - **400 руб. за 1 кв.м в месяц**,

- за офисные помещения - **600 руб. за 1 кв.м в месяц**,

Дополнительно оплачиваются НДС, эксплуатационные платежи ОРЕХ (100 руб. за 1 кв.м. в месяц), а также коммунальные услуги.

Компания "Деловой Новосибирск" - официальный представитель собственника. Без комиссии для арендатора!

ВАРИАНТ № A028887.ПС

О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

Класс здания: **A**

№ 2463449260 · 19 августа в 14:18 · 32 просмотра (+1 человек)

Пожалуйста

Контактное лицо
Бельс Дмитрий Валерьевич

400 Р
в месяц за М²

400 Р в месяц за м², залог 4 000 000 Р.
Без комиссии

8 958 409-48-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Еще какие?

Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

Деловой Новосибирск,
консалтинговая компания
Компания
На Авито с июля 2011
Завершено 33 объявления

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Бельс Дмитрий Валерьевич

400 Р
в месяц за М²

400 Р в месяц за м², залог 4 000 000 Р.
Без комиссии

8 958 409-48-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Еще какие?

Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

Деловой Новосибирск,
консалтинговая компания
Компания
На Авито с июля 2011
Завершено 33 объявления

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Бельс Дмитрий Валерьевич

Индекс пересчета в цены на дату оценки (затратный подход)

Дата выдана сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Камчатская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
01.01.1984	0,06018	0,05863	0,07244	0,06290	0,07439	0,07222
01.01.1991	0,09740	0,09501	0,11768	0,10232	0,12120	0,11620
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,096	1,277	1,117	1,157	1,200	1,196
2001 г.	1,345	1,665	1,390	1,471	1,453	1,603
2002 г.	1,622	2,046	1,869	1,722	1,693	1,890
2003 г.	1,885	2,234	2,240	2,024	1,970	2,162
2004 г.	2,141	2,718	2,615	2,350	2,274	2,467
2005 г.	2,558	3,186	3,094	2,732	2,720	2,840
2006 г.	3,209	3,955	3,854	3,368	3,414	3,480
2007 г.	3,824	4,642	4,529	4,025	4,039	3,988
2008 г.	4,552	5,456	5,387	4,791	4,807	4,711
2009 г.	4,775	5,820	5,746	5,180	5,011	5,000
2010 г.	4,983	6,605	6,058	5,056	4,946	5,539
2011 г.	5,184	6,654	6,004	6,673	5,239	6,105
2012 г.	6,136	7,708	6,807	8,134	6,266	6,834
2013 г.	6,991	8,399	8,178	8,994	7,215	7,876
2014 г.	7,161	8,782	8,350	9,203	7,504	8,469
2015 г.	7,390	9,328	8,501	9,195	7,816	8,627
2016 г.	7,723	9,784	8,917	9,624	8,272	9,132
2017 г.	8,321	9,971	9,139	10,154	8,693	9,794
2018 г.	8,886	10,552	9,746	10,797	8,801	10,171
2019 г.	9,303	10,948	10,129	11,239	9,064	10,693
2020 г.	9,692	11,226	10,450	11,623	9,300	11,104
1-й кв.	9,570	11,136	10,347	11,503	9,235	10,975
2-й кв.	9,655	11,204	10,422	11,588	9,283	11,062
3-й кв.	9,752	11,262	10,496	11,680	9,323	11,167
4-й кв.	9,790	11,303	10,535	11,721	9,358	11,211
2021 г.						
1-й кв.	9,856	11,365	10,597	11,790	10,203	11,288
2-й кв.	10,122	11,631	10,670	12,101	10,494	11,598
июль	10,322	11,838	11,101	12,399	10,740	11,832
август	10,420	11,942	11,215	12,491	10,864	11,949
сентябрь	10,531	12,063	11,345	12,642	11,009	12,080
3-й кв.	10,424	11,947	11,220	12,497	10,871	11,954
4-й кв.						
2021 г. ПРОГНОЗ						
октябрь	10,557	12,092	11,374	12,675	11,039	12,110
ноябрь	10,583	12,121	11,402	12,707	11,068	12,140
декабрь	10,609	12,150	11,431	12,740	11,096	12,170

Выпуск 117 • октябрь 2021

© КО-ИНВЕСТ 2021

Выпуск 117 • октябрь 2021

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.19.063.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС						
Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2021	0,9353	0,9368	0,9286	0,9259	0,9214	0,9335
Апрель 2021	0,9263	0,9289	0,9190	0,9161	0,9107	0,9242
Май 2021	0,9349	0,9366	0,9280	0,9258	0,9211	0,9333
Июнь 2021	0,9448	0,9449	0,9387	0,9359	0,9324	0,9430
3 Кв. 2021	0,9632	0,9622	0,9585	0,9563	0,9545	0,9621
Июль 2021	0,9538	0,9533	0,9483	0,9457	0,9430	0,9523
Август 2021	0,9628	0,9618	0,9581	0,9558	0,9539	0,9618
Сентябрь 2021	0,9731	0,9716	0,9692	0,9674	0,9666	0,9723
4 Кв. 2021	0,9823	0,9843	0,9833	0,9823	0,9839	0,9831
Октябрь 2021	0,9581	0,9650	0,9627	0,9608	0,9641	0,9599
Ноябрь 2021	0,9889	0,9878	0,9873	0,9862	0,9876	0,9893
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	1,0384	1,0381	1,0443	1,0461	1,0506	1,0414
Январь 2022	1,0186	1,0185	1,0220	1,0228	1,0248	1,0201
Февраль 2022	1,0381	1,0379	1,0441	1,0456	1,0504	1,0413
Март 2022	1,0584	1,0579	1,0669	1,0701	1,0767	1,0630
2 Кв. 2022 Прогноз	1,0766	1,0761	1,0859	1,0893	1,0966	1,0816
Апрель 2022	1,0674	1,0670	1,0764	1,0796	1,0866	1,0723
Май 2022	1,0766	1,0761	1,0859	1,0893	1,0965	1,0816
Июнь 2022	1,0858	1,0853	1,0955	1,0990	1,1066	1,0910

Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
 (отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет		
Площадь:	20190 +/- 50кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	12620125.44		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	54:19:034102:569		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:19:034102:270		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	логистические комплексы
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов: <u> </u>
23.08.2022 № 99/2022/489126452	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____ Всего разделов: ____ Всего листов: ____
23.08.2022 № 99/2022/489126452	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7722270922
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сервитут (право), № 54-54/001-54/001/661/2016-930/1 от 14.12.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____ Всего разделов: ____ Всего листов: ____	
23.08.2022 № 99/2022/489126452		
Кадастровый номер:	54:19:034102:510	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 54:19:034102:510-54/163/2020-10 от 29.12.2020	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.2.1. вид:	Частный сервитут
	дата государственной регистрации:	14.12.2016
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/661/2016-930/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на неопределенный срок
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка' от 20.06.2016
	3.2.2. вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	29.12.2020
	номер государственной регистрации:	54:19:034102:510-54/163/2020-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.10.2019 по 17.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	'Правла доверительного управления' №3891 от 31.10.2019	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовытязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Раздел 3

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Раздел 3.2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486067.96	4173333.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	486033.51	4173500.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	486001.91	4173493.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	485998.27	4173510.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	485907.34	4173491.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	485930.67	4173380.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	485944.62	4173383.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	485939.84	4173408.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	485934.15	4173428.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	485924.16	4173437.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	485951.93	4173447.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	485948.88	4173430.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	485950.65	4173410.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	485969.11	4173313.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Раздел 4

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 54:19:034102:510/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Раздел 4.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1007	Частный сервитут, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 16.11.2021

Раздел 4.2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК 70, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486067.96	4173333.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	486067.96	4173333.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	485969.11	4173313.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	486065.94	4173343.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	485967.24	4173323.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
 (отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов: ____	
23.08.2022 № 99/2022/489126152	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2
Площадь, м ² :	11085
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание № 9)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2018
Кадастровая стоимость, руб.:	133311757.2

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

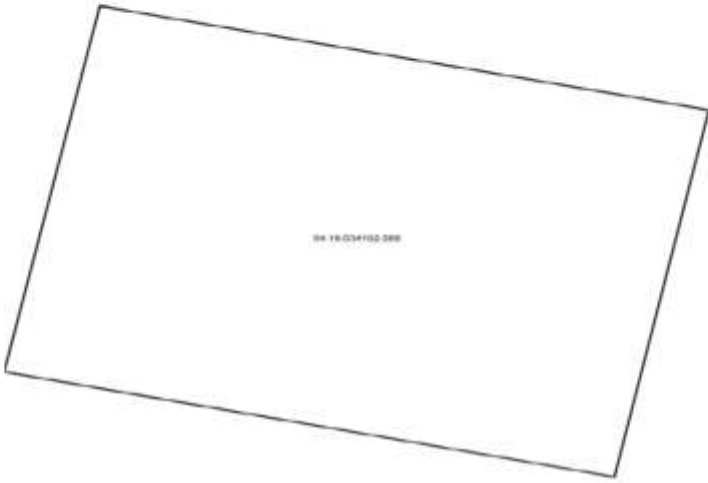
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __ Всего разделов: __ Всего листов: __
23.08.2022 № 99/2022/489126152	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:19:034102:510
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Артеменко Ярослав Викторович №
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела 2	
Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	
Всего листов: _____		
23.08.2022 № 99/2022/489126152		
Кадастровый номер:	54:19:034102:569	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 54:19:034102:569-54/163/2020-11 от 29.12.2020	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.1.1.	вид: Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации: 30.07.2018
		номер государственной регистрации: 54:19:034102:569-54/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		основание государственной регистрации: 'Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский' от 14.05.2018
	3.1.2.	вид: Доверительное управление
		дата государственной регистрации: 29.12.2020
		номер государственной регистрации: 54:19:034102:569-54/163/2020-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 31.10.2019 по 17.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации: 'Правила доверительного управления' №3891 от 31.10.2019	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Раздел 5

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ___	Всего разделов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : __		Всего разделов: __		Всего листов: __
23.08.2022 № 99/2022/489126152						
Кадастровый номер:				54:19:034102:569		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК 70, зона 4						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	486058.95	4173350.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	486035.25	4173463.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	485951.74	4173445.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	485975.64	4173332.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	486058.95	4173350.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

Раздел 5.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
23.08.2022 № 99/2022/489126152				
Кадастровый номер:			54:19:034102:569	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Раздел 6.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:
Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет,
в районе п. Красномайский

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно возведенный	Высота помещения по внутреннему обмеру	
					производ.									
					Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
A	1	1	Помещение зарядной		77,4									7,05
		2	Универсальное промышленное помещ		6499,0									13,40
		3	Помещение ТС		15,8									3,05
		4	УУП		15,8									
		5	Лестничная клетка		16,0									2,95
		6	Складское помещение		23,5									
		7	Санузел		1,5									
		8	Инженерная ниша		1,1									
		9	Санузел		1,5									
		10	Комната приема пищи		24,4									
		11	Тамбур		4,5									
		12	Коридор		21,4									
		13	Раздевалка		36,1									
		14	Инженерная ниша/Бойлерная		1,9									
		15	Душевая		1,8									
		16	Тамбур		1,0									
		17	Туалет		1,5									
		18	Душевая		1,8									
		19	Тамбур		1,0									
		20	Туалет		1,2									
		21	Раздевалка		39,8									
		22	Универсальное промышленное помещ		2563,9									13,40
		23	УУП		15,8									3,05
		24	Лестничная клетка		17,6									2,95
		25	Кладовая		18,8									
		26	Инженерная ниша		2,4									
		27	Туалет		2,0									
		28	Туалет		2,0									
		29	Тамбур		3,8									
		30	Коридор		21,5									

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	31	Серверная		2,5								2,95
		32	Пост охраны		9,7								
		33	Пост охраны		18,0								
		34	Тамбур		3,4								
		35	Кабинет		77,9								
		36	Лестничная клетка		20,7								
		37	Кабинет		48,8								
		38	Коридор		15,1								
		39	Комната приема пищи		17,9								
		40	Инженерная ниша		2,4								
		41	Туалет		1,9								
		42	Туалет		1,9								
		43	Тамбур		3,9								
		44	Серверная		5,0								
		45	Архив		7,1								
		46	Кабинет		63,7								
		47	Лестничная клетка		16,7								
		48	Тамбур		1,6								
		49	Коридор		14,1								
		50	Архив		56,8								
		51	Кабинет		46,4								
		52	Тамбур		6,9								
		53	Туалет		2,1								
		54	Туалет		2,1								
		55	Инженерная ниша		2,0								
		56	Комната приема пищи		40,9								
		57	Лестничная клетка		16,7								6,00
		58	Мезонин		798,6								
		59	Мезонин		327,7								
		60	Лестничная клетка		16,7								
			Всего:		11085,0							11085,0	

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 6/9 от 07 июля 2017 г.

Новосибирская область

«03» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Девелопмент», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 01 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1136685023419, ИНН/КПП 6685042560 / 668501001, с местом нахождения по адресу: 620 100, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, дом 23, оф. 3.17, в лице Директора Докина Александра Федоровича, действующего на основании Устава, далее именуемый **«Застройщик»**, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» ДУ. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)117746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.27, пом.1, в лице Директора Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт о результатах реализации Инвестиционного договора № 6/9 от 07 июля 2017 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Инвестиционного договора № 6/9 от 07 июля 2017 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенный в эксплуатацию следующие объекты по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет.
 - здание универсального индустриального здания №9, назначение: нежилое здание, общая площадь составляет 11 085 кв.м., кадастровый номер: 54:19:034102:569 (получена выписка из единого государственного реестра недвижимости полученной из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области от 02.04.2018).
2. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика:

Директор



/ Докин А.Ф. /

От имени Инвестора:

Уполномоченный представитель



Токарева В.С. /

20 июня 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

СОГЛАШЕНИЕ

об установлении частного сервитута земельного участка

г. Москва

Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «Соглашение») заключено 20 июня 2016 года в городе Москве, Российская Федерация между:

- (1) Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент» (далее – ЗПИФ недвижимости «ПНК Девелопмент»), учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 12 июля 2006 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1065407138070 (ИНН 5407018473, КПП 540701001), с местом нахождения по адресу: 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00829 от 30 августа 2011 года, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Яковлева Романа Игоревича, действующего на основании доверенности от 28 апреля 2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Фельде М. Г. на бланке 77 АВ 0158355, зарегистрировано в реестре за № 2-1198, далее именуемым «Собственник», с одной стороны, и
- (2) Обществом с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс», учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области 01 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075047007496 (ИНН 5047085094, КПП 504701001), с местом нахождения по адресу: 141401, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д. 11, в лице Генерального директора Кирсанова Дмитрия Николаевича, действующего на основании устава, далее именуемым «Пользователь», с другой стороны,

далее именуемыми совместно «Стороны» и по отдельности – «Сторона».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частями земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно именуемыми – «Земельный участок», а по отдельности – «Земельный участок 1 Собственника» и «Земельный участок 2 Собственника»). Право ограниченного пользования частью Земельного участка включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок в целях доступа к следующим объектам недвижимости: (далее «Объект Пользователя»):

- Зданию, которое представляет собой следующий объект недвижимости – складской корпус № 8, назначение: нежилое здание, площадь: общая 23 386,6 кв.м, количество этажей: 1-2, кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:470, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с/с Толмачевский;
- КПП, который представляет собой следующий объект недвижимости – контрольно-пропускной пункт (КПП), назначение: нежилое здание, площадь: общая 44,6 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:471, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский;
- Земельному участку 1, который представляет собой земельный участок общей площадью 2 266 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с кадастровым (или условным) номером 54:19:034102:476, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы.
- Земельному участку 2, который представляет собой земельный участок общей площадью 33 668,00 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, с кадастровым (или условным) номером 54:19:034102:511, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы;

- Земельному участку 3, который представляет собой земельный участок общей площадью 439 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с кадастровым (или условным) номером 54:19:034102:482, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливаются сервитуты, представляют собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок 1 Собственника – земельный участок с разрешенным использованием: логистические комплексы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общей площадью 105 016 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:481, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет.

Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 54-54/001-54/001/577/2015-399/1 от 09 декабря 2015 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 09 декабря 2015 года, на бланке серии АЖ № 310286.

1.2.2. Земельный участок 2 Собственника – земельный участок с разрешенным использованием: логистические комплексы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общей площадью 20 190 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:510, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет.

Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 54-54/001-54/001/511/2016-607/1 от 15 марта 2016 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 15 марта 2016 года, на бланке серии АЖ № 385755.

1.3. Кадастровый паспорт Земельного участка 1 (копия), Собственника, а также схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 1 общей площадью 1 987 кв.м. является Приложением 1:1 к настоящему Соглашению.

Кадастровый паспорт Земельного участка 2 (копия), Собственника, а также схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 2 общей площадью 1 007 кв.м. является Приложением 1:2 к настоящему Соглашению.

1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

1.5. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка Собственника, в отношении которого он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.6. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

- 2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;
- 2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельного участка;
- 2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а так же обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке Инженерных систем в соответствии с Приложением 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

- 2.1.4. обеспечивать водоснабжение и водоотведение Объекта Пользователя, при этом Пользователь обязан самостоятельно и за свой счет обслуживать инженерные сети и системы водоснабжения и водоотведения, отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя.

2.2. Пользователь обязан:

- 2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые от Пользователя, для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;
- 2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;
- 2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.5. настоящего Соглашения;
- 2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;
- 2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.
- 2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельном участке; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

- 3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении земельного участка, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 644 358,00 рублей (шестьсот сорок четыре тысячи триста пятьдесят восемь рублей и 00 копеек) рублей, не включая НДС, в месяц (из расчета 330 (трехсот тридцати) рублей в год за один кв.м помещений Объекта Пользователя), не включая НДС.
- 3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 20 июня каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 20 июня 2017 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года, который на дату подписания настоящего Соглашения публикуется в Интернете по адресу: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm.

- 3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.
- 3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет получателя платежа.
- 3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны в настоящем Соглашении без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС (рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке) будет указана в соответствующем счете Собственника и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,1 % от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.
- 4.2. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 1 (один) месяц, с предупреждением Пользователя за 10 (десять) рабочих дней до даты такого расторжения.
- 4.3. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению.
- 4.4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.5. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, установленных подпунктами 2.1.2., 2.1.3, 2.1.4. пункта 2.1. настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника за каждый выявленный факт невыполнения или ненадлежащее выполнения выплаты неустойки в размере 0.1 % от суммы ежемесячной платы (п. 3.1.) за каждый день невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств. Указанная неустойка взыскивается при условии не устранения такого нарушения Собственником в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного уведомления о нарушении от Пользователя.
- 4.6. Собственник обязуется оплатить Пользователю указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Пользователя.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.
- 5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Сервитут по настоящему Соглашению подлежит государственной регистрации в уполномоченной регистрирующем органе.
- 6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.
- 6.4. На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Кадастровый паспорт Земельного участка 1 (копия) Собственника, схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 1 Собственника;

Приложение 1:2 – Кадастровый паспорт Земельного участка 2 (копия) Собственника; схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 2 Собственника;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»

630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37

ИНН: 5407018473

КПП: 540701001

ОГРН: 1065407138070

Расчетный счет: 40701810540000000005

Наименование банка: ПАО Сбербанк г. Москва

кор/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

141401, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д. 11

ИНН 5047085094

КПП 504701001

ОГРН 1075047007496

Расчетный счет: 40 702 810 140 440 001 131

Наименование банка: ПАО Сбербанк

кор/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»

по доверенности



/Яковлев Р.И.

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

Генеральный директор



/Жирсанов Д.Н.

Приложение 1:1 к
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1 (копия) СОБСТВЕННИКА
СХЕМА С УКАЗАНИЕМ СФЕРЫ ДЕЙСТВИЯ И ГРАНИЦ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ 1 СОБСТВЕННИКА**

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области»
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/01/16-185436

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 1	Лист № 2	Всего листов: 6
54:19:034102:481			
Номер кадастрового квартала: 54:19:034102			
Присваиваемый номер: 54:19:034102:226			Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.11.2015
Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____			
Адрес (полное наименование): Новосибирская обл., р-п Новосибирский, Толмачевский сельсовет			
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
Разрешенное использование: логистические комплексы			
Площадь: 1050167-113 кв. м			
Кадастровая стоимость: 36970882,80 руб.			
Сведения о правах: Сноска правообладателей прилагается на листе № 2.			
Особые отметки: _____			
Сведения о природных объектах: _____			
Дополнительные сведения: _____			
17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 54:19:034102:482, 54:19:034102:483			
17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: _____			
17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или слиянию с кадастровым участком: 54:19:034102:226			
17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____			
18 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус уточненные			
19 Сведения о кадастровых инженерах: Инженер Елена Валентиновна, 54-10-114, 09.11.2015 г.			

ИНЖЕНЕР Е. ВАЛЕНТИНОВА
(полное наименование организации)



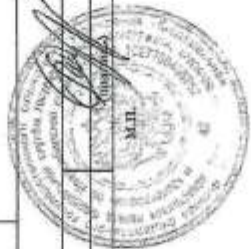
М.А. Сурясова
(подпись, фамилия)

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/20/1/16-185436

1	Кадастровый номер: 54:19:034102:481	Выд права, номер и дата регистрации	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
	Привладелец:	Особые отметки	Документ			
14	<p>Владельцы инвестиционных паев, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПНК Девелопмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>	<p>Размер доли: 1/1</p>				



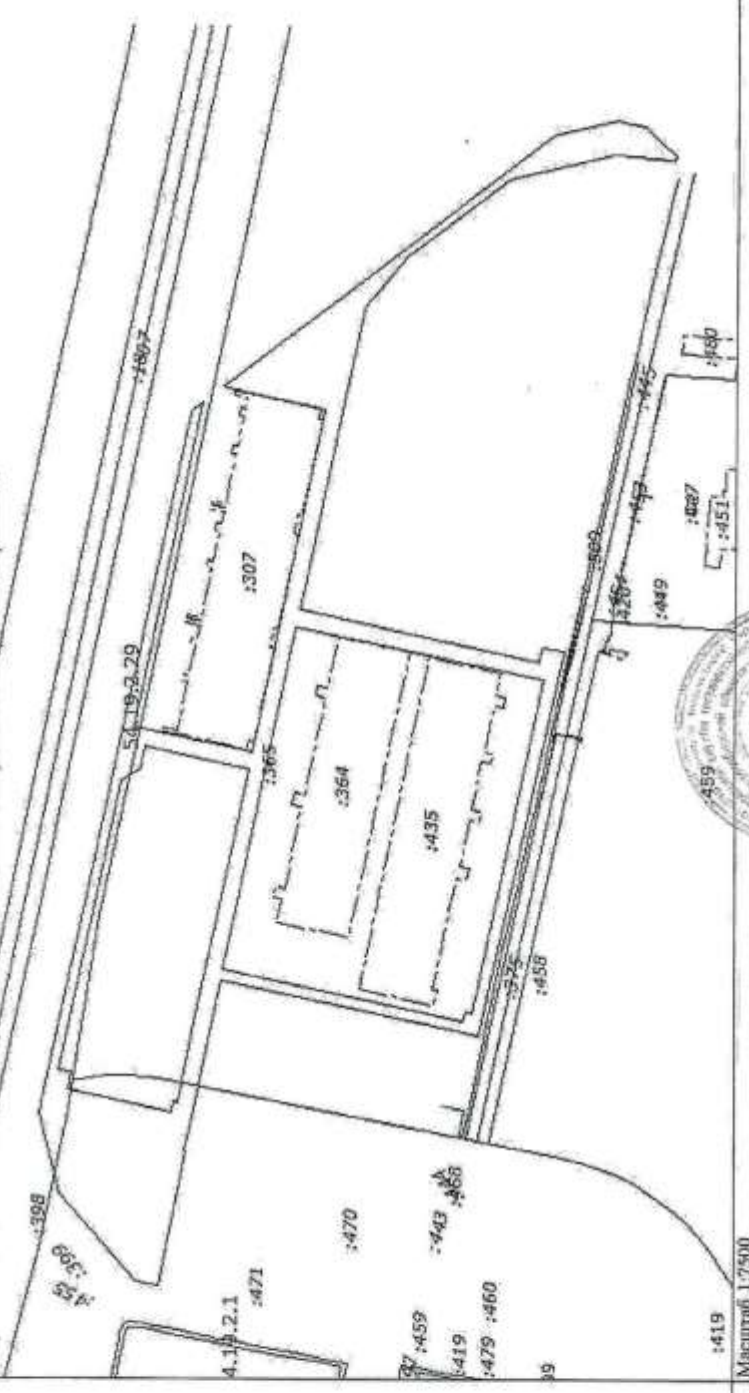
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
 (подпись, наименование должности)

М.М. Сураев
 (подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер: 54:19:034102-481	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) земельного участка Мероприятие 2008 © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				
5	Масштаб 1:7500				



М.М. Сурянов
(инициалы, фамилия)

[Signature]
(подпись)
О. М. П.

ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

1		2		3		4	
Кад. номер		Лист №4		Всего листов: 6			
4		Лист №4		Всего листов: 6			
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер и/или	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части				
1	2	3	4				
1	1	29821	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с "Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. от 09.09.2010г.) устанавливаются определенные ограничения на использование территории земельных участков входящих в санитарно-защитные зоны (режим территории санитарно-защитной зоны), в том числе в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садово-огородных товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормативными показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, отходы склада продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплекса водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. 54.19.2.1.57. Санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложениями) от 30.07.2012 № 54.НС.01.000.Т.001078.07.12</p>				
2	2	13743	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения использования земель, установленные в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". 54.19.2.29. Карта план от 29.10.2012 № 6л</p>				
3	—	весь	Доверительное управление				
4	—	весь	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Брокерсервис-Фонд недвижимости" Частный сервис				

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)



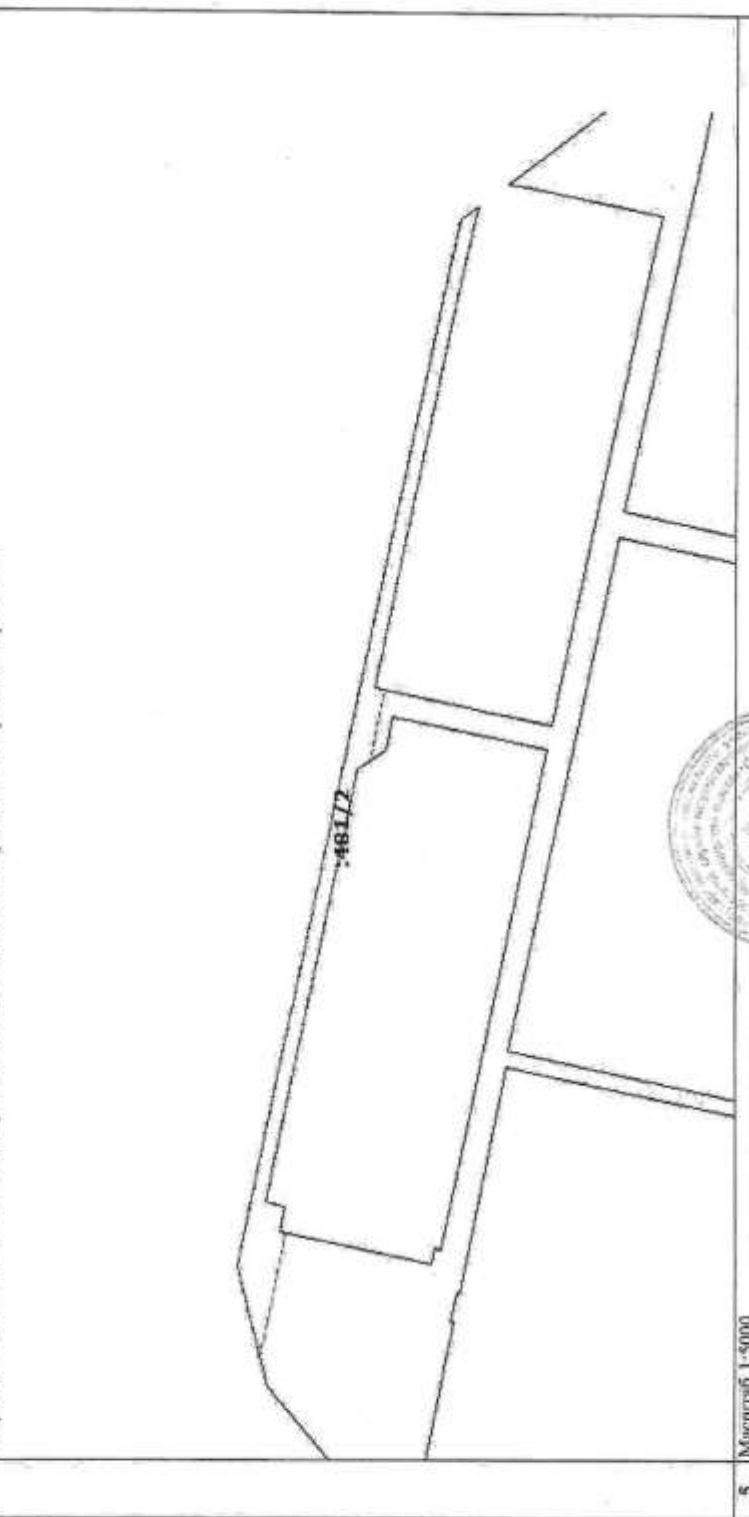
И.И. Сураев
(подпись, фамилия)

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

15 апрель 2016 г. № 54/201/16-185436

1	Кадастровый номер: 54:19:034102:481	2	Лист № 5	3	Всего листов: 4
4	План (схема, схема) части земельного участка МерХірема 2008 в SDK Developer Ісента, в 2008 Рішув Вовус Марііно Согровііа.				



5 Масштаб 1:5000

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ

(подпись инженера-оценщика)



М.М. Суров
Инженер, фамилия

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

1	Кадастровый номер:	54:19:034102-481	2	Лист № 6	3	Всего листов, 6
4	План (версия, схема) части земельного участка Блокситана 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.					



5 Масштаб 1:2000

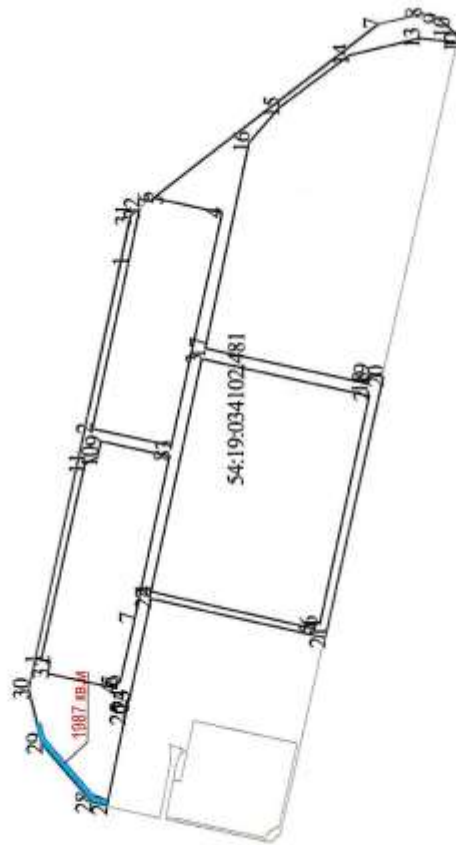


ИСПОЛНИТЕЛЬ
 (полное наименование должности)
ИВАНОВ И. КАТЕГОРИИ
 (полное наименование должности)
И.И. Иванов
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 23/0000000/2015г., № 54/201/15-371437
 1 Кадастровый номер: 54:19:034102:481
 4 Чертеж (чертеж, схема) земельного участка:

2 Лист № 2 3 Всего листов: 5



Условные обозначения

- Граница земельного участка 54:19:034102:481
- Граница сервитута, общая площадь 1987 кв. м

Приложение 1:2 к

Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 2 (копия) СОБСТВЕННИКА
СХЕМА С УКАЗАНИЕМ СФЕРЫ ДЕЙСТВИЯ И ГРАНИЦ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ 2 СОБСТВЕННИКА**

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области»
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"13" апреля 2016 г. № 54:201/16-184332

1	Кадастровый номер:	54:19-034102:510	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	54:19-034102	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2016		
5	Продольный номер:	54:19-034102:270				
7						
8	Кадастровое номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет					
10	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
11	Разрешенное использование: логистические комплексы					
12	Площадь: 201907,50 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 6998863,50 руб.					
14	Сведения о правах: Служок правообладателей предлагается за листе № 2					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 54:19-034102:512, 54:19-034102:513, 54:19-034102:511					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или слиятых с кадастрового учета: 54:19-034102:270					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус уточненные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Инженер Елизавета Александровна, 54-10-114_01_03_2016 г.					

ДИРЕКТОР — КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)

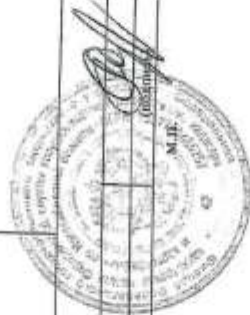


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-184332

1	2	3	4
Кадастровый номер: 54:19:034102:510	Лист № 2	Документ	Всего листов: 4
Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки		
Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев, закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ЦНК Депозитмент", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Размер доли: 1/1		
14 общая долевая собственность, № 54-54/001-54/001/511/2016-607/1 от 15.03.2016			



ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
 (лицензия на выполнение работ)

М.И. Смирнов
 (подпись, фамилия)

К13

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-184332

1	Кадастровый номер: 54:19:034102:510	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
Номер и/л	Участковый номер части	Площадь (кв²)	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	—	вся	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "ПНК-Гольдмачев"		
2	—	вся	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Брокерхедсервис-Фонды недвижимости" Д.У. Закрытые пемые инвестиционные фонды недвижимости "ПНК-Гольдмачев"		
3	—	вся	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с "Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" утвержденного Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. от 09.09.2010г.) устанавливаются ограничения на использование территорий земельных участков входящих в санитарно-защитную зону (режим территории санитарно-защитной зоны) в том числе в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оттолкае складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы производственных сооружений для подготовки и хранения питательной среды, которые могут повлиять на качество продукции. 54.19.2.157. Санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложением) от 30.07.2012 № 54.НС.01.000.Т.001078.07.12		

ИНЖЕНЕР А. КАТЕРОНИН
(инициалы, фамилия)

М.П.



М.П.
И.И. Суринов
(инициалы, фамилия)

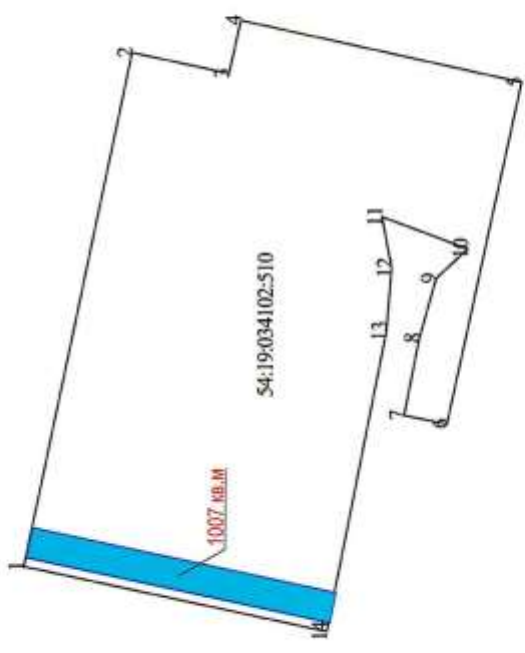
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 03/11 листы 2,3,4, № 54/201/16-88120

1 Кадастровый номер: 54:19:034102:510

4 План (схем, эскиз) земельного участка:

5 Масштаб



Условные обозначения

- Граница земельного участка 54:19:034102:510
- Граница участка, общая площадь 1007 кв.м

5 Масштаб

Приложение 2 к

Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. Инженерные сети: Система водоснабжения:

1.1. Скважины

- 1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
- 1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
- 1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
- 1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
- 1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;

1.2. Станция водоподготовки

- 1.2.1. технические обслуживание;
- 1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
- 1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
- 1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
- 1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
- 1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
- 1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

1.3. Наружный водопровод

- 1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
- 1.3.2. профилактические работы;
- 1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

2. Инженерные сети: Система пожаротушения

2.1. Пожарный резервуар

- 2.1.1. осмотр;
- 2.1.2. техническое обслуживание;
- 2.1.3. ремонт по необходимости;

2.2. Станция пожаротушения

- 2.2.1. работоспособность насосов;
- 2.2.2. ремонт по необходимости;
- 2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
- 2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматике;
- 2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
- 2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
- 2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;

- 2.2.8. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;
- 3. Инженерные сети: Система канализации**
- 3.1. Ливневая асфальтовая:
- 3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
 - 3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
 - 3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
 - 3.1.4. колодцы решетки, снеготаяные трубы;
 - 3.1.5. подача документов в государственные органы;
- 3.2. Ливневая канализация с крыши зданий, условно чистая
- 3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;
 - 3.2.2. содержание и обслуживание резервуара трансформации ливневых сточных вод.
- 3.3. Общие очистные сооружения:
- 3.3.1. периодическое техническое обслуживание;
 - 3.3.2. откачка твердого осадка;
 - 3.3.3. ремонт по необходимости;
- 4. Инженерные сети: Электроснабжение.**
- 4.1. Резервное ДГУ №2-станция водоподготовки и пожарная насосная станция
- 4.1.1. техническое обслуживание;
 - 4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);
- 4.2. Трансформаторная подстанция №2, РП и кабельные линии 20 кВ
- 4.2.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;
 - 4.2.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;
 - 4.2.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы.
- 5. Асфальтное покрытие**
- 5.1. осмотр.
 - 5.2. ремонт при необходимости;
- 6. Озеленение**
- 6.1. газоны внешние
- 6.1.1. скос травы;
 - 6.1.2. обновление газонов;
- 6.2. содержание охранной полосы (требование пожарных);
- 7. Территория: внешние (подъездные пути)**
- 7.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
 - 7.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, нанесение разметки, ремонт бордюров и т.д.
- 8. Охрана периметра Комплекса**
- 8.1. патрулирование территории внешних подъездных путей;
 - 8.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

29 августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис
– Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«ПНК Девелопмент»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к Соглашению

об установлении частного сервитута земельного участка

от 20 июня 2016 года

г. Москва

Настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (далее, соответственно, – «Дополнительное соглашение» и «Соглашение») от 20 июня 2016 года заключено 29 августа 2016 года в городе Москве, Российская Федерация между:

- (1) Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент» (далее – ЗПИФ недвижимости «ПНК Девелопмент»), учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 12 июля 2006 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1065407138070 (ИНН 5407018473, КПП 540701001), с местом нахождения по адресу: 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00829 от 30 августа 2011 года, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Яковлева Романа Игоревича, действующего на основании доверенности от 28 апреля 2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Фельде М. Г. на бланке 77 АВ 0158355, зарегистрировано в реестре за № 2-1198, далее именуемым «Собственник», с одной стороны, и
- (2) Обществом с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс», учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области 01 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075047007496 (ИНН 5047085094, КПП 504701001), с местом нахождения по адресу: 141401, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д. 11, в лице Генерального директора Кирсанова Дмитрия Николаевича, действующего на основании устава, далее именуемым «Пользователь», с другой стороны,

далее именуемыми совместно «Стороны» и по отдельности – «Сторона».

Стороны настоящим договорились внести следующие изменения в Соглашение:

1. ИЗМЕНЕНИЯ

1.1. Дополнить пункт 1.2.1. Соглашения абзацем 3 следующего содержания:

«Зарегистрированные обременения (ограничения) Земельного участка 1 Собственника (кадастровый номер 54:19:034102:481): доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» (номер государственной регистрации 54-54/001-54/004/102/2015-938/7 от 09 декабря 2015 года, основание – Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» № 2854 от 28 августа 2014 года); сервитут в пользу ООО «Лента» (номер государственной регистрации 54-54/001-54-54-19/002/2014-109/ от 09 декабря 2015 года, основание – Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16 декабря 2013 года, Договор купли-продажи объектов недвижимости от 15 октября 2013 года).

1.2. Дополнить пункт 1.2.2. Соглашения абзацем 3 следующего содержания:

«Зарегистрированные обременения (ограничения) Земельного участка 2 Собственника (кадастровый номер 54:19:034102:510): доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» (номер государственной регистрации 54-54/001-54/001/513/2016-442/7 от 15 марта 2016 года, основание – Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» № 2854 от 28 августа 2014 года с учетом изменений и дополнений).

2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу в дату его подписания Сторонами.
- 2.3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Соглашения. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Соглашением и действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.4. Если иное прямо не предусмотрено Дополнительным соглашением, термины, используемые с большой буквы, имеют то же значение, что и в Соглашении.

3. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»

630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37

по доверенности



/Яковлев Р.И.

Пользователь:

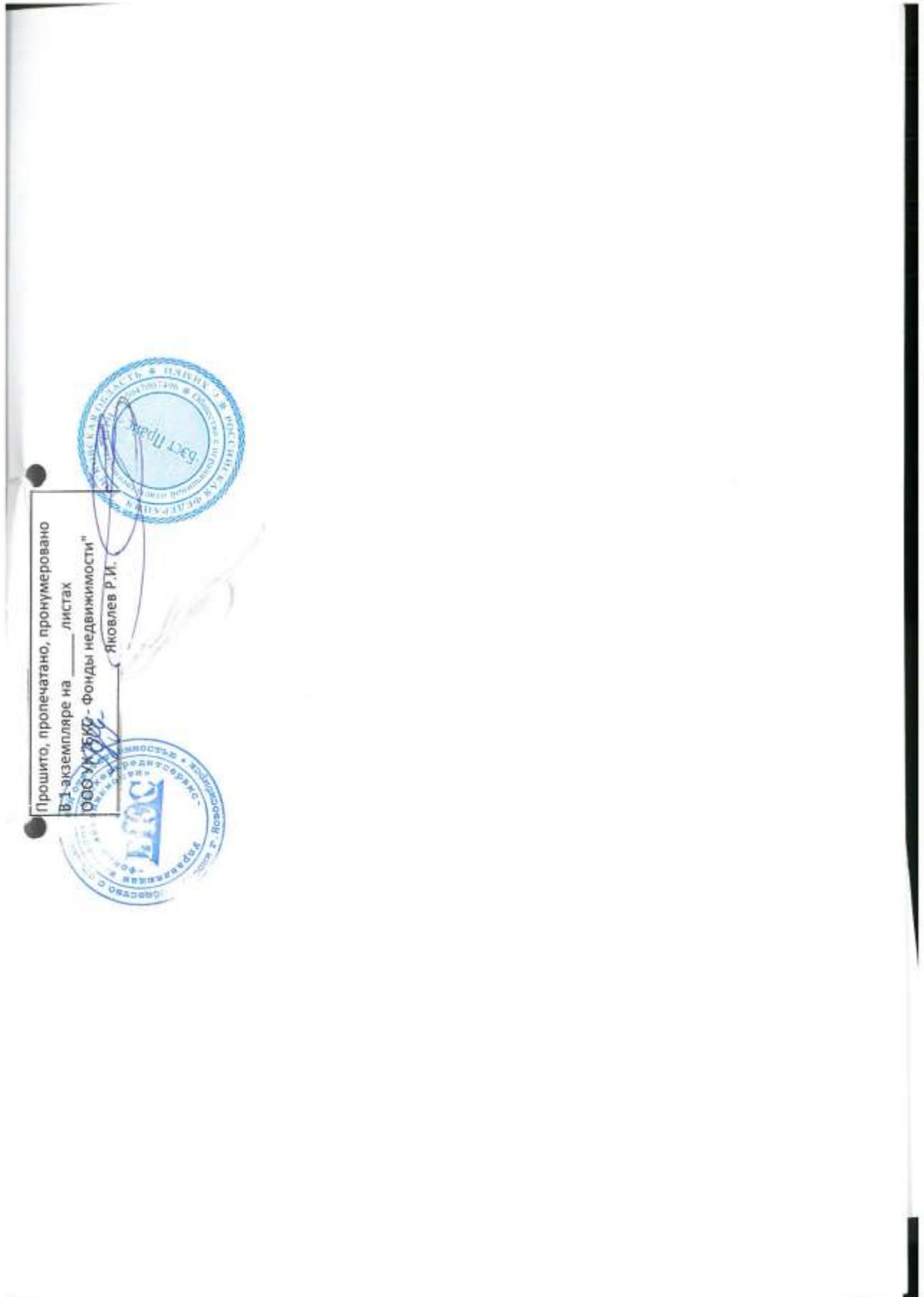
Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

141401, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д. 11

Генеральный директор



/Кирсанов Д.Н.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области	
Произведена государственная регистрация	СДЕЛКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
Дата регистрации	20.03.2017
Номер регистрации	54:19:034102:481-54/001/2017-2 54:19:034102:510-54/001/2017-2
Государственный регистратор прав	Крейс Р.В. (Ф.И.О.)



10 июля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

к Соглашению

об установлении частного сервитута земельного участка

от 20 июня 2016 года

г. Москва

Настоящее **Дополнительное соглашение № 2 к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка** (далее, соответственно, – **«Дополнительное соглашение № 2»** и **«Соглашение»**) от 20 июня 2016 года заключено **10 июля 2020 года** в городе Москве, Российская Федерация между:

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице в лице Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АГ 3415767 от 23 июня 2020 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-672, далее именуемым **«Собственник»**, с одной стороны, и
- (2) **Обществом с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №13 по Московской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075047007496, ИНН 5047085094, КПП 504701001, с местом нахождения по адрес: 141401, Московская область, город Химки, улица Победы, дом 11, в лице генерального директора Кирсанова Дмитрия Николаевича, действующего на основании устава, далее именуемым **«Пользователь»**, с другой стороны,

далее именуемыми совместно **«Стороны»** и по отдельности – **«Сторона»**.

Стороны настоящим договорились внести следующие изменения в Соглашение:

1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 2

1.1. Стороны согласовали особый порядок и размер оплаты по Соглашению и пришли к соглашению установить следующее:

- а) «20» июня 2020 года условие Соглашения об индексации (увеличении) ежемесячной платы, предусмотренное пунктом 3.2 Соглашения, не применяется, и размер ежемесячной платы, предусмотренной пунктом 3.1 Соглашения, в период его действия с «20» июня 2020 года до «19» июня 2021 года (включительно) устанавливается в размере 870 947,21 (Восемьсот семьдесят тысяч девятьсот сорок семь и 21/100) рублей в месяц, в том числе НДС в размере 20 %;
- б) «20» июня 2021 года плата по Соглашению, указанная в подпункте а) настоящего пункта 1.1, подлежит индексации (увеличению) в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 настоящего Соглашения, и далее в течение всего срока действия Соглашения размер ежемесячной платы по Соглашению, предусмотренной пунктом 3.1

настоящего Соглашения, определяется с учетом условия об индексации (увеличении), предусмотренного пунктом 3.2 Соглашения.

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Если иное не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 2, все термины и определения, используемые в настоящем Дополнительном соглашении № 2 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.
- 2.2. Иные положения Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением № 2, сохраняют свою силу.
- 2.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 2, Стороны руководствуются положениями Соглашения и действующего законодательства Российской Федерации.
- 2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 вступает в силу с даты его подписания. При этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 2 применяются к отношениям Сторон, начиная с 20 июня 2020 года.
- 2.5. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 является неотъемлемой частью Соглашения.
- 2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 подписано в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру - для каждой из Сторон

3. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Адрес:

123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7

Банковские реквизиты:

р/с 40701810038000003064
в ПАО «Сбербанк», г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Представитель по доверенности

/Е.В.Вьюн

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

Адрес:

141401, Московская область, город Химки, улица Победы, дом 11

Банковские реквизиты:

р/с 40702810800410000012
в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187
БИК 014535187

Генеральный директор

/Д.Н. Кирсанов





ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	ФССЦлг-03-21-01-030 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: 1 класс грунта до 30 км. (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД,0,5% от ФОТ	6409,242 4578,03*1,4	19,29	19,29	123634,28		123634,28		
5	ФЕР01-01-013-08 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно- самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2 (1000 м3) НР (851,26 руб.); 95% от ФОТ СГ (448,03 руб.); 50% от ФОТ	1,68687 1686,87 / 1000	3111,64 76,75	3030,55 385,16	5248,93	129,47	5112,14 649,71	9,84	16,6
6	ФССЦлг-03-21-01-003 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: 1 класс грунта до 3 км, вывоз в отвал загрузка с временного отвала (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД,0,5% от ФОТ	3205,053 1686,87*1,9	4,8	4,8	15384,25		15384,25		
7	ФЕР01-01-016-02 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3) НР (377,97 руб.); 95% от ФОТ СД (128,93 руб.); 50% от ФОТ	4,57803 4578,03 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	1477,97	118,57	1339,53 227,39	3,32	15,2
8	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (1 т) МЛТ=41008,54*1,2	6409,242	395,45 41008,54*1,2		2534534,75				
9	ФЕР01-01-008-03 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал в котлованах объемом от 1000 до 3000 м3 экскаваторами с ковшом вместимостью 0,65 м3, группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (798,93 руб.); 95% от ФОТ СД,0,5% от ФОТ	1,8959 1895,9 / 1000	3285,2	3285,2 384,75	6228,41		6228,41 729,45		
10	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно- самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (2156,02 руб.); 95% от ФОТ СГ (1134,75 руб.); 50% от ФОТ	3,2642 (2398,7+957,5) / 1000	4071,32 100,62	3985,28 503,96	13289,6	328,44	12943,47 1645,03	12,9	42,11
11	ФССЦлг-03-21-01-030 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: 1 класс грунта до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД,0,5% от ФОТ	6201,98 3284,2*1,9	19,29	19,29	119636,19		119636,19		
12	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (1 т) МЛТ=41008,54*1,2	6201,98	395,45 41008,54*1,2		2452672,96				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФЕР01-01-013-09 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобильными самосвалами экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (3719,43 руб.); 95% от ФОТ СИ (19957,6 руб.); 50% от ФОТ	5,6312 (3735,3+1695,9)/1000	4071,32 100,82	3965,28 503,96	22928,42	566,61	22329,28 2837,90	12,9	72,64
14	ФССЦпр-03-21-01-045 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 45 км, недостоющий грунт (1 т груза) НР 0% от ФОТ СИ 0% от ФОТ	10509,28 5631,2*1,9	25,19	25,19	268614,86		268514,86		
15	ФЕР01-01-030-03 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (970,56 руб.); 95% от ФОТ СИ (5160,82 руб.); 50% от ФОТ	5,6312 5631,2 / 1000	808,79	808,79 157,76	4554,46		4554,46 888,38		
16	ФЕР01-01-030-11 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-030-03 (1000 м ³) НР (10411,44 руб.); 95% от ФОТ СИ (5629,71 руб.); 50% от ФОТ	79,7616 (4431,2*16) / 1000	612,54	612,54 119,48	48857,17		48857,17 9529,92		
17	ФЕР01-01-030-11 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-030-03 (1000 м ³) НР (3078,78 руб.); 95% от ФОТ СИ (1689,41 руб.); 50% от ФОТ	23,5864 (1179,32*20) / 1000	612,54	612,54 119,48	14447,51		14447,51 2818,10		
18	ФЕР01-01-036-01 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадки бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.) (1000 м ²) НР (43,26 руб.); 95% от ФОТ СИ (22,83 руб.); 50% от ФОТ	9,8192 9819,2 / 1000	20,81	20,81 4,06	204,34		204,34 39,87		
19	ФЕР01-01-008-03 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал в котлованах объемом от 1000 до 3000 м ³ экскаваторами с ковшом вместимостью 0,65 м ³ , группа грунтов: 3 (1000 м ³) НР (402,48 руб.); 95% от ФОТ СИ (2211,43 руб.); 50% от ФОТ	0,9575 957,5 / 1000	3285,2	3285,2 384,75	3145,58		3145,58 388,40		
20	ФЕР01-01-013-09 Планы Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобильными самосвалами экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (недостоющий грунт) (1000 м ³) НР (2467,19 руб.); 95% от ФОТ СИ (1298,42 руб.); 50% от ФОТ	3,7353 3735,3 / 1000	4071,32 100,82	3965,28 503,96	15207,6	375,85	14811,51 1882,44	12,9	48,19

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: I класс: груза до 30 км (1 т груза) НР-0% от ФОТ СЦЛ:0%, от ФОТ	7097,07 3735,371,9	19,29	19,29	136902,46		136902,48		
22	ФЕР01-01-036-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 60 кВт (80л.с.) (1000 м2) НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ:22,83 руб./л.с. 90% от ФОТ	9,6192 9819,2 / 1000	20,81	20,81	204,34		204,34 39,87		
23	ФЕР01-02-001-01 Приказ Министров России от 01.06.2020 №294/пр	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см (1000 м3) НР (4855,56 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ:2880,36 руб./л.с. 90% от ФОТ	20,8875 (11068,3+9819,2) / 1000	1299,08	1299,08	27134,53		27134,53 4444,44		
24	ФЕР01-02-001-07 Приказ Министров России от 01.06.2020 №294/пр	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01 (1000 м3) НР (3601,84 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ:1895,71 руб./л.с. 90% от ФОТ	167,1 (20887,5*9) / 1000	168,38	168,38	28136,3		28136,3 3296,86		
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						5876936,7	1999,77	887706,35		256,39
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5, 7-10, 12-13, 15-20, 22-24, 3-4, 6, 11, 14, 21))						6010392,62	2299,74	1020862,30		294,85
Накладные расходы										
Сметная прибыль						37030,67				
Итого по разделу 1 Новый раздел						52418129,36				294,85
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						5876936,7	1999,77	887706,35		256,39
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5, 7-10, 12-13, 15-20, 22-24, 3-4, 6, 11, 14, 21))						6010392,62	2299,74	1020862,30		294,85
Накладные расходы										
Сметная прибыль						37030,67				
ВСЕГО по смете						52418129,36				294,85

24.11.2020г.

Сметчик



Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Былов С.Е.

ГРАНД-Смета 2020

Логистический складской комплекс "ПНК - Толмачево". Район поселка Красномайский, МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района, Новосибирской области

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02

(локальная смета)

на Наружные сети водоснабжения и водоотведения

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость _____ 22996,983 тыс. руб.
строительных работ _____ 20778,743 тыс. руб.
монтажных работ _____ 2218,240 тыс. руб.
Средства на оплату труда _____ 66,830 тыс. руб.
Сметная трудоемкость _____ 6567,05 чел. час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Сеть В1										
Земляные работы										
1	ФЕР01-01-003-09 Правила Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (42,14 руб.): 95% от ФОТ СП (22,18 руб.): 50% от ФОТ	0,09225 92,26 / 1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	268,58	8,06	260,52 30,51	11,2	1,03
2	ФЕР01-01-013-09 Правила Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (13,4 руб.): 95% от ФОТ СП (7,06 руб.): 50% от ФОТ	0,0203 20,3 / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	82,86	2,04	80,5 10,23	12,9	0,26

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФССЦп-03-21-01-030 Приказ Министров России от 28.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СДЛ 0% от ФОТ	35,525 1,75/20,3	19,29	19,29	685,28		685,28		
4		Утилизация (V) МАТ-41008, 64/1,2	35,525	395,45 41008,64/1,2		14048,36				
5	ФЕР01-01-033-05 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 М3) НР (5,17 руб.), 95% от ФОТ СДЛ (2,72 руб.), 50% от ФОТ	0,09225 92,25/1000	300,47 51,3	300,47 51,3	27,72		27,72 4,73		
6	ФЕР01-02-005-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 М3) НР (134,29 руб.), 95% от ФОТ СДЛ (20,66 руб.), 50% от ФОТ	0,9225 92,25/100	348,46 106,88	241,58 26,36	321,45	98,6	222,85 24,32	12,53	11,56
7	ФЕР23-01-001-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 М3) НР (385,61 руб.), 130% от ФОТ СДЛ (83,89 руб.), 65% от ФОТ	2,96 29,6/10	112,13 83,33	28,8 3,22	334,15	248,33	85,82 9,60	10,2	30,4
8	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	32,78 1,1*29,6	70,6		2314,27				
Строительно-монтажные работы										
9	ФЕР06-01-001-22 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 М3) НР (36,91 руб.), 105% от ФОТ СДЛ (22,85 руб.), 65% от ФОТ	0,0085 0,85/100	10701,91 3189,6	3499,23 409,88	90,97	27,11	29,74 3,45	360	3,06
10	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм	0,0378 37,8/1000	6508,75		246,03				
11	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (М3)	0,85275 1,015/9,95	790		681,57				
12	ФЕР22-01-021-03 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полистироловых труб диаметром: 110 мм (мм) НР (89,78 руб.), 130% от ФОТ СДЛ (61,46 руб.), 65% от ФОТ	0,024 24/1000	5399,38 2080,62	3282,3 411,71	129,59	50,17	76,78 9,88	225,04	5,4
13	ФССЦ-24.3.03.13-0007 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полистироловые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (м)	24,192	180,93		4377,06				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14	ФЕР22-01-021-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм (футляр) (км) НР (45,58 руб.): 130% от ФОТ СД (31,2 руб.): 89% от ФОТ	0,006 6/1000	14833,67 3769,68	10822,67 1312,16	89	22,62	64,94 7,87	410,64	2,46
15	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полиэтиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	6,06	366,26		2219,54				
16	ФЕР22-05-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (61,88 руб.): 130% от ФОТ СД (42,28 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6/100	1246,73 689,47	72,67 0,41	74,8	41,37	4,36 0,02	71,67	4,3
17	ФЕР22-06-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км) НР (15,76 руб.): 130% от ФОТ СД (10,28 руб.): 89% от ФОТ	0,024 24/1000	559,03 439,3		13,42	10,54		51,5	1,24
18	ФЕР22-03-007-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм (шт) НР (62,31 руб.): 130% от ФОТ СД (42,66 руб.): 89% от ФОТ	1	128,38 35,89	54,77 5,79	125,38	35,69	54,77 5,79	3,91	3,91
19	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN200, PN16 L=230MM (шт) 36008,641,2*1,1	1	381,94		381,94				
20	ФЕР22-03-007-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (шт) НР (28,74 руб.): 130% от ФОТ СД (19,68 руб.): 89% от ФОТ	1	46,03 18,64	3,29 0,56	46,03	16,64	3,29 0,56	2,03	2,03
21	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN100, PN16 L=190MM (шт)	1							
22	ФЕР22-03-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (Т) 1 169,62 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50 НР (20,19 руб.): 130% от ФОТ СД (13,82 руб.): 89% от ФОТ	0,043 43/1000	1169,62 278,93	330,9 35,02	50,3	11,99	14,23 1,51	32,7	1,41
23	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 200x100, Ру1,6 МПа (шт) МЛ1=126008,641,2*1,1	1	1336,81		1336,81				
24	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.) (10 шт) НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ СД (27,86 руб.): 89% от ФОТ	0,4 4/10	263,58 31,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25	Прайс	Фланец SDR11 d225 (шт) МАТ=19028.64Т.1	2	253,36 19906.64Т.3		506,72				
26	Прайс	Фланец SDR11 d110 (шт) МАТ=19028.64Т.1	2	119,88 9400.64Т.3		239,36				
27	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d225 (паронитовые) (шт) МАТ=19028.64Т.1	4	152,78 12006.64Т.3		611,12				
28	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d110 (паронитовые) (шт) МАТ=19028.64Т.1	5 3+2	29,54 2326.64Т.1		147,7				
29	ФССЦ-24.3.05.01-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт)	2	107,99		215,98				
30	ФССЦ-24.3.05.01-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт)	2	403,63		807,26				
31	ФЕР22-03-014-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная) (шт) НР (17,21 руб.); 130% от ФОТ СГ (11,78 руб.); 89% от ФОТ	1	57,87 6,65	48,23 4,86	57,87	6,65	48,23 4,86	0,6	0,6
32	Прайс	Вставка демонтажная HAWLE d100, Ру1,6 МПа (шт) МАТ=19028.64Т.2Т.1	1	2047,86 19328.64Т.2Т.1		2047,86				
33	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) (шт) НР (40,09 руб.); 130% от ФОТ СГ (27,88 руб.); 89% от ФОТ	0,4 (2+2)/10	263,58 31,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66
34	ФССЦ-24.3.05.08-0476 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2.5 МПа (25 кг/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	111,66		223,32				
35	ФССЦ-24.3.05.08-0519 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кг/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	137,55		275,1				
36	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) (шт) НР (50,66 руб.); 130% от ФОТ СГ (34,63 руб.); 89% от ФОТ	0,5 (1+1+2+1)/10	263,58 31,55	226,03 30,5	131,79	18,78	113,01 15,25	4,14	2,07

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
37	ФССЦ-24.3.05.13-0071 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3 Седелка поворотная 360° электросварная без ответной нижней части, ПЭ100, SDR11, диаметр 315хБ3 мм (шт.)	1	864,37	864,37					
38	ФССЦ-24.3.05.07-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт.)	1	123,18	123,18					
39	ФССЦ-24.3.05.07-0016 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт.)	2	204,08	408,16					
40	ФССЦ-24.3.05.02-0123 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отклонение SDR11, номинальный наружный диаметр 110 мм (прим.) (шт.)	1	96,7	96,7					
41	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом наливания (м3) НР (68,29 руб.): 100% от 90Т СД/СЗ в подл. 70% от 90Т	0.2	5491,06 206,34	305,96 3,6	1096,21	41,27	61,19 0,72	20,8	4,16
Колодец										
42	ФЕР22-04-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: сухих (10 м3) НР (908,69 руб.): 130% от 90Т СД/СЗ/З в подл.: 80% от 90Т	0.6 6/10	8227,35 774,36	821,12 124,95	4938,41	464,62	492,67 74,97	88,6	53,16
43	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт.)	1	429,96	429,96	429,96				
44	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (+ НДС 15-9 -прим.) (шт.)	2 1+	647,77	647,77	1295,54				
45	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт.)	1	31,43	31,43	31,43				
46	ФССЦ-05.1.01.08-0093 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-2, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 35,80 кг (прим.) (шт.)	1	469,14	469,14	469,14				
47	ФССЦ-05.1.01.09-0031 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольца горловин колодцев, К-15-10 (К-7-6 прим.) (м3)	0.349	1841,02	1841,02	642,32				
48	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт.)	1	569,52	569,52	569,52				

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	ФЕР08-01-003-07 Полок Министров России от 26.12.2019 №876/рп	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (15,25 руб.); 122% от ФОТ СД (10,00 руб.); 100% от ФОТ	0,0533 5,33 / 100	368,13 201,81	71,64 2,32	19,09	10,75	3,82 0,12	21,2	1,13
50	ФССЦ-01-2.03.03-0002 Полок Министров России от 26.12.2019 №876/рп	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,012792 0,24*5,33/100	43982,4	562,52					
51	ФЕР09-03-029-01 Полок Министров России от 26.12.2019 №876/рп	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1,ГС4) (т) НР (3,27 руб.); 90% от ФОТ СД (1,00 руб.); 100% от ФОТ	0,009 0,6*10/1000	1031,48 271,08	671,33 78,48	9,28	2,44	6,04 0,71	28,9	0,26
52	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Полок Министров России от 26.12.2019 №876/рп	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,009	7571	68,14					
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах					45048,11	1149,91	2518,58			131,76
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов СЗП=1,15; ЗМ=1,15; ЗЛМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 9-11, 41, 49-52))						45596,4	1322,41	2696,37		151,53
Накладные расходы						1964,72				
Сметная прибыль						1312,94				
Итого по разделу 1 Сеть В1						422289,16				151,53
Раздел 2. Сеть В2										
Земляные работы										
53	ФЕР01-01-003-09 Полок Министров России от 26.12.2019 №876/рп	Разработка грунта в отвал экскаваторами "Драглайн" или "обратная лопата" с ковшом емкостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (97,15 руб.); 95% от ФОТ СЛ (524,82 руб.); 50% от ФОТ	2,18288 (150*107,94+290,29*474,6 3*64*594,7+461,46*33*37)/1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	6365,7	190,71	6164,99 722,02	11,2	24,45
54	ФЕР01-01-013-09 Полок Министров России от 26.12.2019 №876/рп	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль- самосвалы экскаваторами с ковшом емкостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (607,22 руб.); 95% от ФОТ СЛ (319,59 руб.); 50% от ФОТ	0,91931 (3102,29+2182,98)/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	3742,81	92,5	3645,32 463,30	12,9	11,86
55	ФССЦпр-03-21-01-030 Полок Министров России от 26.12.2019 №876/рп	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД 0% от ФОТ	1,60825 1,75*0,919	19,29	19,29	31,02		31,02		

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
56		Утилизация (Т) МАТ=1008,64/1,2	1,6	395,45 #100%,ФАКТ,2		632,72				
57	ФЕР01-01-033-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 М3) НР (122,35 руб.): 95% от ФОТ СП/664,4 кв.м.: 50% от ФОТ	2,18298	300,47 51,3	300,47 51,3	655,92 111,99		655,92 111,99		
58	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 М3) НР (3177,65 руб.): 85% от ФОТ СП/1622,45 кв.м.: 50% от ФОТ	21,8298 2182,88 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	7606,81	2333,17	5273,64 575,43	12,53	273,53
59	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного НР (6191,42 руб.): 130% от ФОТ СП/6238,74 кв.м.: 85% от ФОТ	47,85 478,57/10	112,13 83,33	28,6 3,22	6365,42	3987,34	1378,08 154,06	10,2	488,07
60	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	526,35 1,1*478,5	70,6		37160,31				
Строительно-монтажные работы										
61	ФЕР06-01-001-22 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 М3) НР (1039,8 руб.): 105% от ФОТ СП/663,88 кв.м.: 65% от ФОТ	0,2395 23,95 / 100	10701,91 3189,6	3489,23 405,88	2563,11	763,91	838,07 97,21	360	86,22
62	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-1, диаметр 12 мм (Т)	0,8326 632,607000	6508,75		5419,19				
63	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смесь бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (М3)	24,30825 1,015*23,95	790		19204,31				
64	ФЕР22-01-021-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (ММ) НР (808,05 руб.): 130% от ФОТ СП/583,21 кв.м.: 82% от ФОТ	0,216 216/1000	5399,38 2090,62	3282,3 411,71	1166,27	451,57	708,98 88,93	225,04	48,61
65	ФССЦ-24.3.03.13-0007 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (М)	216	180,93		36080,88				
66	ФЕР22-01-021-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопровода из полиэтиленовых труб диаметром: 150 мм (ММ) НР (632,39 руб.): 130% от ФОТ СП/432,94 кв.м.: 85% от ФОТ	0,132 132/1000	7342,92 2630,25	4559,37 574,28	969,27	347,19	615,04 75,81	286,52	37,82

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
67	ФССЦ-24.3.03.13-0010 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм (мм)	132	381,49	50356,68					
68	ФЕР22-01-021-08 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (мм) НР (298,28 руб.): 130% от ФОТ СЦ (264,88 руб.): 89% от ФОТ	0,048 46/1000	11145,05 3230,44	534,96	155,06	369,37 45,11	351,9	16,89	
69	ФССЦ-24.3.03.13-0016 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 315 мм, толщина стенки 28,6 мм (мм)	48	1474,25	70764					
70	ФЕР22-01-021-11 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (футляр) (мм) НР (126,51 руб.): 130% от ФОТ СЦ (87,88 руб.): 89% от ФОТ	0,012 12/1000	21666,49 6230,76	260,02	62,77	191,51 23,18	569,8	6,84	
71	ФССЦ-24.3.02.04-0005 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоснабжения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм (мм)	12	911	10932					
72	ФЕР22-05-005-05 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Протесивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) (мм) НР (153,49 руб.): 130% от ФОТ СЦ (105,08 руб.): 89% от ФОТ	0,12 12 / 100	2266,9 854,36	272,03	102,52	11,72 0,15	88,81	10,66	
73	ФЕР22-05-004-02 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 500 мм (футляр) НР (98,49 руб.): 130% от ФОТ СЦ (60,04 руб.): 89% от ФОТ	1	305,95 36,66	305,95	36,66	57,49 0,45	4,31	4,31	
74	ФЕР22-06-001-03 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (мм) НР (141,66 руб.): 130% от ФОТ СЦ (97,12 руб.): 89% от ФОТ	0,216 216/1000	569,03 439,3	120,75	94,89		51,5	11,12	
75	ФЕР22-06-001-05 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм (мм) НР (104,03 руб.): 130% от ФОТ СЦ (71,22 руб.): 89% от ФОТ	0,132 132/1000	802,26 527,15	105,9	69,58		61,8	8,16	
76	ФЕР22-06-001-08 Личная Мастерская Россия от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (мм) НР (46,14 руб.): 130% от ФОТ СЦ (30,22 руб.): 89% от ФОТ	0,048 48/1000	1700,18 615,01	81,61	29,52		72,1	3,46	

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77	ФЕР22-03-007-06 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (шт) НР (565,57 руб.); 130% от ФОТ СД (387,19 руб.); 85% от ФОТ	5	214,72 65,82	92,95 9,84	1073,6	329,1	464,75 49,20	7,17	35,85
78	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN300, PN16 L=270MM (шт) МАТ=480008,64*1,2*1,1	5	5092,89 480008,64*1,2*1,1		25462,95				
79	ФЕР22-03-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (шт) 1 169,82 - Ø 374,32 - 1 х 7 204,50 НР (48,53 руб.); 130% от ФОТ СД (33,22 руб.); 85% от ФОТ	0,1034 61,7*2/1000	1169,82 278,93	330,9 35,02	120,96	28,84	34,22 3,62	32,7	3,38
80	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 150х100, Ру1,6 МПа (шт) МАТ=12038,64*1,2*1,1	2	44,56 4208,64*1,2*1,1		89,12				
81	ФЕР22-03-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм (шт) 965,39 - 7 653,28 - 1 х 6 567,50 НР (183,82 руб.); 130% от ФОТ СД (125,65 руб.); 85% от ФОТ	0,414 3*138/1000	965,39 286,14	291,12 30,84	407,95	110,16	120,52 12,77	31,2	12,92
82	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 150х100, Ру1,6 МПа (шт) МАТ=12038,64*1,2*1,1	3	12,73 1208,64*1,2*1,1		38,19				
83	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (агулки - прим.) (10 шт) НР (203,48 руб.); 130% от ФОТ СД (138,1 руб.); 85% от ФОТ	2 (9*2+5) / 10	263,58 37,55	226,03 30,5	527,16	75,1	452,06 61,00	4,14	8,26
84	Прайс	Фланец SDR11 Ø315 (шт) МАТ=23248,64*1,1	11 9+2	546,69 42046,64*1,1		6013,59				
85	Прайс	Фланец SDR11 Ø160 (шт) МАТ=16928,64*1,1	4	215,16 16928,64*1,1		860,64				
86	Прайс	Фланец SDR11 Ø110 (шт) МАТ=9408,64*1,1	5	119,68 9408,64*1,1		598,4				
87	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями Ø300 (паронитовые) (шт) МАТ=15038,64*1,1	21 16+2+3	181,35 15038,64*1,1		4018,35				
88	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями Ø100 (паронитовые) (шт) МАТ=2228,64*1,1	22 19+3	29,54 2228,64*1,1		649,88				

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
89	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d150 (паронитовые) (шт)	5 4+1	59,84 4708,64*1,1		299,2				
90	ФССЦ-24.3.05.01-0011 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт)	5	107,95		539,95				
91	ФССЦ-24.3.05.01-0012 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 125 мм (160мм - прим.) (шт)	4	166,75		667				
92	ФССЦ-24.3.05.01-0003 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 315 мм (шт)	11 8+2	215,8		2373,8				
93	ФЕР22-03-014-08 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 300 мм (вставка демонтируемая) (шт) НР (149,34 руб.); 130% от ФОТ СП (102,24 руб.); 65% от ФОТ	2	266,24 27,17	225,04 22,78	532,48	54,34	450,08 45,56	2,45	4,9
94	Прайс	Вставка демонтируемая HAWLE d300, Ру1,6 Мпа (шт) MATE-572008.647.2*1,1	2	6143,58 57008,647.2*1,1		12287,16				
95	ФЕР22-03-002-01 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (254,35 руб.); 130% от ФОТ СП (174,13 руб.); 85% от ФОТ	2,5 (2+2+1+2+2+2+2+2+2+2+2+2+1)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	658,95	93,88	565,07 76,25	4,14	10,35
96	Прайс	Переход литой ПЭ100 SDR11 160x110, Ру1,6 Мпа (шт) MATE-2008.647.2*1,1	2	12,73 1208,647.2*1,1		25,46				
97	ФССЦ-24.3.05.08-0476 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	8 2+2+2+2	111,66		893,28				
98	ФССЦ-24.3.05.08-0642 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 160 мм (шт)	2	241,34		482,68				
99	ФССЦ-24.3.05.08-0502 Львак Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	111,6		223,2				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100	ФССЦ-24.3.05.08-0639 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полипропиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 110 мм (шт)	1	143,46	143,46	143,46				
101	ФССЦ-24.3.05.08-0648 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полипропиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 315 мм (шт)	2	985,51	1991,02	1991,02				
102	ФССЦ-24.3.05.08-0545 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полипропиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см ²), диаметр 315 мм (шт)	4	1329,45	5317,8	5317,8				
103	ФССЦ-24.3.05.08-0468 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полипропиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 315 мм (прим.) (шт)	4 2+2	659,14	2636,56	2636,56				
104	ФЕР22-03-002-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полипропиленовых фасонных частей: тройников (10 шт) НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ СЦ.041.09.002.02% от ФОТ	0,4 (1+3)/10	388,21 55,42	332,79 44,92	155,28	22,17	133,11 17,97	6,11	2,44
105	ФССЦ-24.3.05.15-0271 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Тройник полипропиленовый сварной ПЭ100, к напорным трубам, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/см ²), 3, диаметр 315 мм (прим.) (шт)	4 1+3	922,73	3690,92	3690,92				
106	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полипропиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) НР (203,49 руб.): 130% от ФОТ СЦ.038.3.002.02% от ФОТ	2 (8+4+2)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	527,16	75,1	452,06 81,00	4,14	8,28
107	ФССЦ-24.3.05.07-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полипропиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт)	8	123,18	985,44	985,44				
108	ФССЦ-24.3.05.07-0014 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полипропиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 160 мм (шт)	5	134,23	671,15	671,15				
109	ФССЦ-24.3.05.07-0019 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полипропиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 315 мм (шт)	5	352,46	1762,3	1762,3				
110	ФССЦ-24.3.05.02-0125 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полипропиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм (прим.) (шт)	2	427,5	855	855				
111	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м ³)		790						

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
112	ФЕР22-03-011-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка гидрантов пожарных (шт) $62,71 = 1,211 \cdot 11 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 148,40$ НР (168,91 руб.), 130% от ФОТ СП (115,64 руб.), 88% от ФОТ	7	62,71 15,52	4,28 0,62	438,97	108,64	29,96 4,34	1,82	12,74
113	Прайс	Пожарный гидрант П=2480мм (шт)	7	9463,2 87156,647,2*1,1		66242,4				
114	Прайс	Пожарная подставка фланцевая 90град (шт)	5	1341,26 12641,978,647,2*1,1		6706,3				
115	ФССЦ-23.8.05.07-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Патрубок фланец-гладкий концев ПФГ из высокопрочного чугуна с цементно-песчаным покрытием, диаметр 100 мм, длина 350 мм (шт)	7	430,03		3010,21				
Колодец										
116	ФЕР22-04-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах сухих (10 м3) НР (12266,53 руб.), 130% от ФОТ СП (832,85 руб.), 88% от ФОТ	9,1237 (16,16+10,149+10,464+13,784+6,729+20,298+2,792+3,709+2,792+1,551+0,42+0,39) / 10	8227,35 774,36	82,12 124,95	75063,87	7065,03	7491,65 1140,01	88,6	808,36
117	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.Б, бетон В15 (М200), объем 0,285 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	8	429,98		3439,88				
118	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	8	647,77		5182,16				
119	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-Б/бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	11 10+1	31,43		345,73				
120	ФССЦ-05.1.01.09-0071 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.Б, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (шт)	3	593,85		1781,55				
121	ФССЦ-05.1.01.09-0073 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,58 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	6	901,16		5406,96				
122	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (шт)	7,12 0,89*9	806,47		5742,07				
123	ФССЦ-05.1.01.09-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм (шт)	2,7 0,9*3	979,18		2643,79				
124	ФССЦ-05.1.01.09-0052 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход арматуры 4,80 кг (шт)	10 7+3	234,87		2348,7				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
125	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	8	469,14		3753,12				
126	ФССЦ-05.1.01.08-0094 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-20-1, бетон В15 (М200), объем 0,51 м3, расход арматуры 43,40 кг (п-20ч) (шт)	6	978,71		5872,26				
127	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Лук чугунный тяжелый (шт)	10	569,52		5695,2				
128	ФЕР06-01-003-07 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (165,57 руб.); 122% от ФОТ СЦ.128.57.двб.1.80% от ФОТ	0,5787 57,87/100	358,13 201,01	71,64 2,32	207,25	116,67	41,46 1,34	21,2	12,27
129	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,138	43962,4		6069,57				
130	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (183,14 руб.); 100% от ФОТ СЦ.130.2.двб.1.20% от ФОТ	0,8	5491,06 206,34	305,96 3,6	4392,85	165,07	244,77 2,88	20,8	16,64
131	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т) НР (34,58 руб.); 90% от ФОТ СЦ.132.66.двб.1.65% от ФОТ	0,0954 0,0790+0,0136/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	98,4	25,92	64,04 7,49	26,9	2,76
132	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0954	7571		722,27				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил. 2 табл. 1 п. 5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 53-54, 57-58, 55-56, 59-60, 64-110, 112-127, 61-63, 128-132))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Раздел 3. Система К1										
Земляные работы										
29003,04										
19019,57										
5197597,29										
2266,85										

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
133	ФЕР01-01-003-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (391,43 руб.): 95% от ФОТ СП (200,75 руб.): 50% от ФОТ	0,835 (131+298+56+219+131)/1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	2431,09	72,95	2358,14 276,18	11,2	9,35
134	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (137,54 руб.): 95% от ФОТ СП (72,39 руб.): 50% от ФОТ	0,20825 (1043,25+833)/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	647,65	20,95	825,77 104,95	12,9	2,69
135	ФЭСЦлр-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильно-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0,05 от ФОТ Утилизация (Т) МАТ-41008,84/г.2	364,4375 1,75*208,25	19,29	19,29	7030		7030		
136		Утилизация (Т) МАТ-41008,84/г.2	364,44	395,45 41008,84/г.2		144117,8				
137	ФЕР01-01-033-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) НР (122,34 руб.): 95% от ФОТ СП (64,39 руб.): 50% от ФОТ	2,1829	300,47	300,47 51,3	655,9		655,9 111,38		
138	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопровода: песчаного (10 м3) НР (1504,26 руб.): 130% от ФОТ СП (1111,99 руб.): 89% от ФОТ	12,553 125,53/10	112,13 83,33	28,8 3,22	1407,57	1046,04	361,53 40,42	10,2	128,04
139	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: I (обваловка песком) (100 м3) НР (1532,73 руб.): 80% от ФОТ СП (662,16 руб.): 45% от ФОТ	2,51 251/100	663,75 663,75		1666,01	1666,01		88,5	222,14
140	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (393,36 руб.): 95% от ФОТ СП (222,3 руб.): 50% от ФОТ	2,51 251/100	348,46 106,98	241,58 26,36	874,63	268,27	606,36 66,16	12,53	31,45
141	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	376,6	70,6		26587,96				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
142	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазах котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обратная засыпка под дорожкой) НР (02,21 руб.): 80% от ФОТ СДЛ(11,57 руб.): 45% от ФОТ	0,151 15,1 / 100	663,75 663,75	100,23 100,23	100,23 100,23	100,23 100,23		88,5	13,36
143	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 М3) НР (21,98 руб.): 80% от ФОТ СДЛ(11,57 руб.): 40% от ФОТ	0,151 15,1 / 100	348,46 106,88	52,62 26,36	52,62 26,36	16,14 16,14	36,48 3,98	12,53	1,89
144	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	16,61 1,1*15,1	70,6	1172,67	1172,67				
Строительно-монтажные работы										
145	ФЕР23-01-020-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 М) НР (658,69 руб.): 130% от ФОТ СДЛ(451,08 руб.): 80% от ФОТ	2,1 (38+174)/100	221,06 208,75	465,49 1,12	465,49 1,12	438,38	16,61 2,35	22,74	47,75
146	Прайс	Труба wavin 110/103,6 (шт) Мат-3290р.641,2*1,1	6 386	350,01 3290р.641,2*1,1	2100,06	2100,06				
147	ФССЦ-24.3.02.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 160 мм (М)	174	112,41	18559,34	18559,34				
148	ФЕР23-01-020-02 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 М) НР (41,18 руб.): 130% от ФОТ СДЛ(28,2 руб.): 80% от ФОТ	0,12 12 / 100	247,21 228,03	11,52 1,62	29,67 1,62	27,36	1,38 0,19	24,84	2,96
149	ФССЦ-24.3.02.03-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 200 мм (М)	12	181,82	2181,84	2181,84				
150	ФЕР23-01-020-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (футляр) (100 М) НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ СДЛ(41,08 руб.): 80% от ФОТ	0,12 12 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	97,7	32,7	62,73 7,44	29,69	3,56
151	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (М)	12	368,26	4395,12	4395,12				

GRAND-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
152	ФЕР06-01-001-22 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (1384,85 руб.): 100% от ФОТ СД (857,35 руб.): 65% от ФОТ	0,319 31,90/100	10701,91 3189,6	3489,23 405,88	3413,91	1017,48	1116,25 129,48	360	114,84
153	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	1,0823 1062,30/1000	6508,75	6914,25					
154	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	32,3785 1,015/31,90	790	25579,02					
155	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полистирольных фасонных частей: отводков, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (91,57 руб.): 130% от ФОТ СД (62,89 руб.): 89% от ФОТ	0,9 (6+3)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	237,22	33,8	203,42 27,45	4,14	3,73
156	Прайс	Отвод 40x110/103,6 (шт) МАТ=2200/84/1,2*1,1	6	24,19 2288,64/97,11		145,14				
157	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (144,85 руб.): 100% от ФОТ СД (101,4 руб.): 70% от ФОТ	0,6	5491,06 206,34	305,96 3,6	3294,64	123,8	183,58 2,16	20,8	12,48
158	ФЕР46-03-017-06 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка отверстий, пазов и борозд: в стенах и перегородках бетонных площадью до 0,2 м2 (бетонирование конца трубопроводов - прим.) (м3) НР (1507,41 руб.): 110% от ФОТ СД (959,26 руб.): 70% от ФОТ	2,4	1110,76 481,87	28,67 4,84	2865,82	1180,49	64,01 11,14	60,8	145,92
159	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	2,496 1,04/2,4	790		1971,84				
Колодцы										
160	ФЕР23-03-001-03 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 м3) НР (612,76 руб.): 130% от ФОТ СД (341,04 руб.): 89% от ФОТ	0,2221 (0,941+0,941+0,1+0,2+0,03 9)/10	6573,8 1257,92	2297,79 286,34	1460,04	279,38	510,34 63,80	138,69	30,8
161	ФЕР23-03-001-05 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3) НР (4715,84 руб.): 130% от ФОТ СД (3228,56 руб.): 89% от ФОТ	2,925 (2,02*5+1,308*5+1,973*3+0 ,349*6+0,2*6+0,42*3+0,039 *3)/10	6099,79 875,71	1531,19 202,72	17841,89	2561,45	4478,73 592,96	96,55	282,41

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
162	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	5	429,96		2149,8					
163	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	3	647,77		1943,31					
164	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Кольцо опорное КО-6 (бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	7 4+3	31,43		220,01					
165	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Кольцо для колодца сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (М)	0,9	589,56		530,6					
166	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Кольцо для колодца сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (М)	5,34 0,89*6	806,47		4306,55					
167	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	7	78,56		549,92					
168	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Крышка колодца КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	6	469,14		2814,84					
169	ФССЦ-05.1.01.08-0091 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Крышка колодца КЦП 1-10-1, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	1	186,68		186,68					
170	ФССЦ-05.1.02.06-0043 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Лок чугунный тяжелый (шт)	7	569,52		3986,64					
171	ФЕР08-01-003-07 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (78,02 руб.); 122% от ФОР СЦ.051.49.016.1.026.шт.007	0,2744 27,44/100	368,13 201,61	71,64 2,32	98,27	55,32 0,64	19,66 0,64	21,2	5,82	
172	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,0658	43882,4		2884,04					
173	ФЕР09-03-029-01 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) НР (12,38 руб.); 90% от ФОР СЦ.011.7.016.1.455.шт.001	0,0342 0,6751*6/1000	1031,48 271,66	671,33 78,46	35,28	9,29	22,96 2,68	26,9	0,99	
174	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Льваз Микстрос Россия ош 26.12.2019 №876шр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0342	7571		268,93					
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах							299274,19	8950,04	18553,85 1443,76		1060,2

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5. Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 133-134, 137, 140, 143, 135-136, 138, 141, 144-151, 155-156, 160-170, 139, 142, 152-154, 157-158, 171-174))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 3 Система К1										
Раздел 4. Система К2										
Земляные работы										
175	ФЕР01-01-003-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (149,26 руб.): 95% от ФОТ СП (78,59 руб.): 50% от ФОТ	0,32677 (169*122,77*39)/1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	951,38	28,55	922,83 108,08	11,2	3,68
176	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (77,42 руб.): 95% от ФОТ СП (251,28 руб.): 50% от ФОТ	0,72282 722,82/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	2942,83	72,73	2866,16 364,27	12,9	9,32
177	ФССПр-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	1264,93	19,29	19,29	24400,6		24400,6		
178		Утилизация (т) КАТ=1,0038,54/2	1264,93	395,45 4109,69/2		500216,57				
179	ФЕР01-01-033-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) НР (16,31 руб.): 95% от ФОТ СП (246,02 руб.): 50% от ФОТ	0,32677 326,77/1000	300,47 51,3	300,47 51,3	98,18		98,18 18,76		
180	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (246,02 руб.): 130% от ФОТ СП (170,36 руб.): 65% от ФОТ	19,213 192,13/10	112,13 63,33	26,8 3,22	2154,35	1601,02	553,33 61,87	10,2	195,97
181	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, лазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (2346,54 руб.): 90% от ФОТ СП (1319,93 руб.): 45% от ФОТ	3,8427 384,27/100	663,75 663,75		2550,59	2550,59		99,5	340,08

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
182	ФЕР01-02-005-01 Почва Милостоя России от 26.12.2019 №876/р	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов. 1-2 (100 м3) НР (859,35 руб.); 95% от ФОТ СЦ (284,4 руб.); 50% от ФОТ	3,8427 394,27 / 100	348,46 108,88	241,58 26,36	1339,03	410,71	928,32 101,29	12,53	48,15
183	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Почва Милостоя России от 26.12.2019 №876/р	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	534,04 1,1*576,4	70,6		44763,22				
Строительно-монтажные работы										
184	ФЕР23-01-020-02 Почва Милостоя России от 01.06.2020 №294/р	Укладка канализационных безнапорных расштубных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,18 руб.); 130% от ФОТ СЦ (28,2 руб.); 65% от ФОТ	0,12 12 / 100	247,21 228,03	11,52 1,62	29,67	27,36	1,38 0,19	24,84	2,96
185	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Почва Милостоя России от 26.12.2019 №876/р	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм (прим.) (м)	12	154,01		1848,12				
186	ФЕР23-01-020-02 Почва Милостоя России от 01.06.2020 №294/р	Укладка канализационных безнапорных расштубных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (619 руб.); 130% от ФОТ СЦ (352,57 руб.); 65% от ФОТ	1,5 160 / 100	247,21 228,03	11,52 1,62	370,82	342,06	17,28 2,43	24,84	37,26
187	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Почва Милостоя России от 26.12.2019 №876/р	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм (прим.) (м)	150	154,01		23101,5				
188	ФЕР23-01-020-04 Почва Милостоя России от 01.06.2020 №294/р	Укладка канализационных безнапорных расштубных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (100 м) НР (479,99 руб.); 130% от ФОТ СЦ (298,67 руб.); 65% от ФОТ	0,96 96 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	781,63	261,56	501,8 59,50	29,68	28,49
189	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Почва Милостоя России от 26.12.2019 №876/р	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (прим.) (м)	96	366,26		35160,96				
190	ФЕР06-01-001-22 Почва Милостоя России от 26.12.2019 №876/р	Устройство ленточных фундаментов железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (2040,62 руб.); 106% от ФОТ СЦ (1982,41 руб.); 65% от ФОТ	0,7004 70,04 / 100	10701,91 3189,5	3499,23 405,88	7495,62	2234	2450,85 264,28	360	252,14

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
191	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	1,6847 1684,7/1000	6508,75	10965,29					
192	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (М3)	71,0906 1,0167/0,04	790	56161,57					
Ж/Б основания по ПП ВКН-32										
193	ФЕР06-07-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных балок (прим.) (100 М3) НР (124,66 руб.): 105% от ФОТ СД (27,16 руб.): 60% от ФОТ	0,01 (0,25*4)/100	34051,49 9504	6320,79 817,54	340,51	95,04	63,21 8,18	1100	11
194	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	1,0115 1,019*0,25*4	592,76	601,65					
195	ФССЦ-08.4.03.02-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм (т)	0,00292 0,73*4/1000	7418,02	21,66					
196	ФССЦ-08.4.03.03-0022 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-II, диаметр 12 мм (т)	0,06256 13,14*4/1000	5990	312,73					
197	ФЕР07-05-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т (100 шт) НР (47,71 руб.): 135% от ФОТ СД (9,28 руб.): 100% от ФОТ	0,04 4/100	2838,49 416,02	1798,71 253,04	113,54	18,64	71,96 10,12	47,6	1,9
198	ФССЦ-05.2.02.01-0035 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг (шт)	4	90,53	362,12					
199	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	0,0164	592,76	9,72					
Колодцы										
200	ФЕР23-03-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 М3) НР (679,15 руб.): 130% от ФОТ СД (601,86 руб.): 85% от ФОТ	0,3809 (0,847*0,12*0,27*0,03 9*2*0,624*2)/10	6573,8 1257,92	2297,79 286,34	2503,3	479,02	875 109,04	138,69	52,81
201	ФЕР23-03-001-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 М3) НР (10454,02 руб.): 130% от ФОТ СД (27156,88 руб.): 85% от ФОТ	6,4841 (2,02*12*0,643*1,308*1, 973*12*0,349*2*0,27*0,3 49*0,517*0,039*14)/10	6096,79 875,71	1631,19 202,72	39551,65	5678,19	9928,39 1314,46	96,55	626,04

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
202	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (+ КС15.3 - прим.) (шт)	10	429,86	4299,6					
203	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	12	647,77	7773,24					
204	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	14	31,43	440,02					
205	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (шт)	1,8 0,9*2	589,56	1061,21					
206	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (шт)	10,68 12*0,89	806,47	8613,1					
207	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	12	78,56	942,72					
208	ФССЦ-05.1.01.09-0052 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход арматуры 4,80 кг (шт)	2 1+1	234,87	469,74					
209	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (n-15ч) (шт)	12	469,14	5629,68					
210	ФССЦ-05.1.01.08-0091 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	2	185,68	377,36					
211	ФССЦ-05.1.01.09-0055 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	2	242,94	485,88					
212	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Локк чугунный тяжелый (шт)	14	589,52	7973,28					
213	ФЕР08-01-003-07 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) (172,84 руб.); 122% от ФОТ СТ.013.34.мд.1-80% от ФОТ (шт)	0,6041 60,41/100	358,13 201,61	71,64 2,32		121,79	43,28 1,40	21,2	12,81
214	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,14498	43982,4	6376,57					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
215	ФЕР09-03-029-01 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц, прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС-1, ГС2, ГС3, ГС4) (г) НР (26,79 руб.); 90% от ФОТ СЦ (25,28 руб.); 85% от ФОТ	0,0738 0,67(12+11)/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	76,12	20,05	49,54 5,79	28,9	2,13
216	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (г)	0,0738	7571	558,74					
Наращивание колодцев на сущ. сети К2 и К13										
217	ФЕР23-03-001-05 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3) НР (1110,19 руб.); 130% от ФОТ СЦ (760,05 руб.); 85% от ФОТ	0,6586 (0,6437+1,9737+0,3492+ 0,24+0,0389)/10	6099,79 875,71	1531,19 202,72	4200,32	603,01	1054,38 139,59	96,55	66,48
218	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС-15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (КС-15.3 - прим.) (шт)	2	429,96	859,92					
219	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС-15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	2	647,77	1295,54					
220	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодца КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	2	469,14	938,28					
221	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	4	78,56	314,24					
222	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6/бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	4	31,43	125,72					
223	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лок чугунный тяжелый (шт)	4	569,52	2276,08					
224	ФЕР08-01-003-07 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладкой, кирпичу, бетону (100 м2) НР (74,68 руб.); 122% от ФОТ СЦ (62,92 руб.); 85% от ФОТ	0,261 26,1/100	368,13 201,61	71,64 2,32	93,47	52,62	18,7 0,61	21,2	6,53
225	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Проект Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (г)	0,06264	43962,4	2755,06					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
226	ФЕР09-03-029-01 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС-1, ГС2, ГС3, ГС4) (Т) НР (1,31 руб.), 90% от ФОТ СДЛ 23.066.1.025А.001.ФОТ	0,0036 0,6*6/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	3,71	0,98	2,42 0,28	28,9	0,1
227	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (Т)	0,0036	7571		27,26				
Дождерприемные колодцы на сети К2										
228	ФЕР23-03-007-03 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых дождерприемных колодцев для дождевой канализации, из сборного железобетона диаметром 1,0 м в сухих грунтах (10 м3) НР (2286,55 руб.); 130% от ФОТ СДЛ 0633.87.066.1.093.001.ФОТ	0,9598 (0,941*4+2,02*1,308+1,973 +0,2+0,333) / 10	5814,67 1287,36	3182,23 375,86	5580,92	1235,61	3054,3 380,75	149	143,01
229	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (М)	4,48 0,8*4*0,89	589,56		2847,12				
230	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.) (шт)	1	429,96		429,96				
231	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	1	647,77		647,77				
232	ФССЦ-05.1.06.09-0087 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	6 5*1	119,5		717				
233	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	1	78,56		78,56				
234	Прайс	ОП-1 к (шт) МЛ2-2573.328.667.2*1,1	5	803,5 7573,398.647,2*1,1		4017,5				
235	ФССЦ-08.1.02.06-0001 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный канализационный запорный квадратный ЛК3-1000 1000 (прим.) (шт)	5	5373,44		26887,2				
236	ФЕР08-01-003-07 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (18,17 руб.); 122% от ФОТ СДЛ 01.81.066.1.025А.001.ФОТ	0,0635 6,35 / 100	356,13 201,61	71,64 2,32	22,74	12,8	4,55 0,15	21,2	1,35
237	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Лицевая Министрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославина БПХ-2" (Т)	0,01524	43982,4		670,29				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
	Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5. Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15, ЭМ=1,15, ЗПМ=1,15, ТЗ=1,15, ТЗМ=1,15 (Площ. 175-176, 179, 182, 177-178, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 181, 190-199, 213-214, 224-225, 236-237, 215-216, 226-227))									
	Накладные расходы									
	Сметная прибыль									
Итого по разделу 4 Система К2										
Раздел 5. Система К13										
Земляные работы										
238	ФЕР01-01-003-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (24,26 руб.): 95% от ФОТ СТ (18,03 руб.): 50% от ФОТ	0,075 75 / 1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	218,36	6,55	211,81 24,81	11,2	0,84
239	ФЕР01-01-013-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (46,24 руб.): 95% от ФОТ СТ (24,34 руб.): 50% от ФОТ	0,07 (145-75) / 1000	4071,32 100,52	3955,28 503,96	284,99	7,04	277,57 35,28	12,9	0,9
240	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СТ 0,06 от ФОТ	122,5 1,75*70	19,28	19,29	2363,03		2363,03		
241		УТИЛИЗАЦИЯ (Т) ММТ=410208,64/1,2	122,5	385,45 41008,64/1,2		48442,63				
242	ФЕР01-01-033-06 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) НР (4,79 руб.): 95% от ФОТ СТ (2,52 руб.): 50% от ФОТ	0,075 75 / 1000	342,37	342,37 58,46	25,68		25,68 4,38		
243	ФЕР01-02-005-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (109,17 руб.): 95% от ФОТ СТ (57,46 руб.): 50% от ФОТ	0,75 75 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	261,35	80,16	181,19 19,77	12,53	9,4
Итого по разделу 5 Система К13										

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
244	ФЕР23-01-001-01 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (394,82 руб.): 130% от ФОТ СД.123.22.046.1.89% от ФОТ	3,09 30,9 / 10	112,13 83,33	28,8 3,22	346,48	257,49	88,99 9,95	10,2	31,52
245	ФЕР01-02-061-01 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух, котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (377,36 руб.): 80% от ФОТ СД.1212.23.046.1.45% от ФОТ	0,618 61,8 / 100	663,75 663,75	410,2	410,2	410,2	88,5	54,69	
246	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средней (м3)	101,97 1,1*92,7	70,6	7199,08					
Строительно-монтажные работы										
247	ФЕР06-01-001-22 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (373,39 руб.): 105% от ФОТ СД.1231.15.046.1.65% от ФОТ	0,086 8,6 / 100	10701,91 3189,6	3459,23 405,88	920,36	274,31	300,83 34,91	360	30,96
248	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-1, диаметр 12 мм (т)	0,2078 207,6/1000	6506,75	1351,22					
249	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	8,729 1,015*8,6	790	6895,91					
250	ФЕР22-01-006-03 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка водопроводных чугунных напорных раструбных труб при заделке расруба хризотилцементом диаметром: 100 мм (прим.) (км) НР (62 руб.): 130% от ФОТ СД.122.44.046.1.65% от ФОТ	0,012 12/1000	5286,32 3405,78	733,16 50,35	63,44	40,87	8,68 0,60	371	4,45
251	ФССЦ-23.6.01.01-0002 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы чугунные канализационные, длина 2 м, диаметр условного прохода 100 мм (м)	12	69,47		833,64				
252	ФЕР23-01-020-02 Плеча Минстрой России от 01.05.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,16 руб.): 130% от ФОТ СД.126.2.046.1.65% от ФОТ	0,12 12/100	247,21 228,03	11,52 1,62	29,67	27,36	1,38 0,19	24,84	2,98
253	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Плеча Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм (прим.) (м)	12	154,01		1846,12				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
254	ФЕР23-01-020-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м) НР (25,19 руб.): 130% от ФОТ СЦ (24,08 руб.): 85% от ФОТ	0,08 6 / 100	970,65 318,55	621,36 73,84	58,24	19,11	37,28 4,43	34,7	2,08
255	ФССЦ-24.3.02.04-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоснабжения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм (м)	6	578,01		3468,06				
256	ФЕР23-01-030-01 Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м) НР (125,68 руб.): 130% от ФОТ СЦ (88,22 руб.): 85% от ФОТ	0,24 24 / 100	1120,28 245,25	872,74 105,89	268,87	58,86	209,46 25,41	26,09	6,26
257	ФССЦ-24.3.03.13-0053 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 250 мм, толщина стенки 14,8 мм (м)	24,24 1,0124	641,4		15547,54				
258	ФЕР23-01-020-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (Футляр) (100 м) НР (30 руб.): 130% от ФОТ СЦ (20,54 руб.): 85% от ФОТ	0,06 6 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	48,65	16,35	31,36 3,72	29,68	1,78
259	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоснабжения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м)	6	366,26		2197,56				
260	ФЕР23-01-020-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м) НР (25,19 руб.): 130% от ФОТ СЦ (24,08 руб.): 85% от ФОТ	0,06 6 / 100	970,65 318,55	621,36 73,84	58,24	19,11	37,28 4,43	34,7	2,08
261	ФССЦ-24.3.02.04-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоснабжения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм (м)	6	578,01		3468,06				
262	ФЕР22-05-008-01 Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр	Протаскивание в Футляр чугунных труб диаметром: 100 мм (100 м) НР (47,58 руб.): 130% от ФОТ СЦ (32,48 руб.): 85% от ФОТ	0,06 6 / 100	647,51 529,69	91,18 0,81	38,85	31,78	5,47 0,05	56,35	3,38

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
263	ФЕР22-05-005-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протасование в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (72,19 руб.): 130% от ФОТ СП (59,4 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6 / 100	1993,82 803,46	90,9 1,08	119,63	48,21	5,45 0,06	83,52	5,01
264	ФЕР22-05-004-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм (Футляр) НР (78,88 руб.): 130% от ФОТ СП (59,4 руб.): 89% от ФОТ	2	213,95 25,92	38,91 0,46	427,92	51,84	77,82 0,92	2,89	5,78
265	ФЕР22-03-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм (шт) НР (28,46 руб.): 130% от ФОТ СП (28,48 руб.): 89% от ФОТ	0,0514 25,72/1000	9584,72 359,11	63,08 11,14	492,65	18,46	3,24 0,57	42,1	2,16
266	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ СП (27,86 руб.): 89% от ФОТ	0,4 (2*2) / 10	263,56 37,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66
267	ФССЦ-24.3.05.08-0116 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод 90° полиэтиленовый с удлиненным хвостовиком, диаметр: 250 мм (шт)	2	2014,81		4029,22				
268	ФССЦ-24.3.05.02-0139 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 160 мм (250мм - прим.) (шт)	2	957,28		1914,56				
269	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом наливания (м3)	1	5491,06 206,34	305,96 3,6	5491,06	206,34	305,96 3,60	20,8	20,8
Колодцы										
270	ФЕР23-03-001-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 2 м в сухих грунтах (10 м3) НР (2370,9 руб.): 130% от ФОТ СП (1422,16 руб.): 89% от ФОТ	1,7011 (1,39372+2,243+3,39372+0, 61622) / 10	6191,32 731,22	1520,51 201,06	10532,05	1243,88	2586,54 342,01	80,62	137,14
271	ФССЦ-05.1.01.09-0071 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (шт)	1	593,85		593,85				
272	ФССЦ-05.1.01.09-0073 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	2	901,16		1902,32				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
273	ФССЦ-05.1.01.08-0094 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодца КЦП 1-20-1, бетон В15 (М200), объем 0,51 м3, расход арматуры 43,40 кг (п-20х) (шт)	2	978,71	1957,42					
274	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	2	78,66	157,12					
275	ФССЦ-05.1.01.09-0004 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм (М)	1,8 0,9*2	979,18	1762,52					
276	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Лук чугунный тяжелый (шт)	2	569,52	1139,04					
277	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (20,73 руб.): 122% от ФОТ СЦ.054.01.003.07	0,0724 7,24/100	358,13 201,61	71,84 2,32	14,6	5,19 0,17	21,2		1,53
278	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Яроставна БГХ-2" (т)	0,017376	43982,4	764,24					
279	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1,ГС4) (т) НР (3,27 руб.): 96% от ФОТ СЦ.054.01.003.01	0,009 0,615/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	2,44	6,04 0,71	28,9		0,26
280	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,008	7571	68,14					
Ж/Б основание по ПП ВКН-32										
281	ФЕР06-07-001-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных балок (прим.) (100 м3) НР (67,24 руб.): 100% от ФОТ СЦ.054.01.006.01	0,007 (0,35*2)/100	34051,49 9504	6320,79 817,54	238,36	66,53	44,25 5,72	1100	7,7
282	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,7105 1,015*0,35*2	592,76	421,16					
283	ФССЦ-08.4.03.02-0001 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-1, диаметр 6 мм (т)	0,00208 1,04*2/1000	7415,82	15,43					
284	ФССЦ-08.4.03.03-0022 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-1, диаметр 12 мм (т)	0,03686 18,46*2/1000	5650	219,91					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
285	ФЕР07-05-001-01 Плеча Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т (100 шт) НР (71,55 руб.): 155% от ФОТ СЦ.408.16.000.1.100% от ФОТ	0,06 (3*2)/100	2830,49 416,02	1796,71 253,04	170,31	24,96	107,92 15,18	47,6	2,86
286	ФССЦ-05.2.02.01-0035 Плеча Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБСВ-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,148 м3, расход арматуры 0,76 кг (шт)	6	90,53		543,18				
287	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Плеча Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,0246	592,76		14,58				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 238-239, 242-243, 240-241, 244, 246, 250-268, 270-276, 245, 247-249, 281-284, 269, 277-280, 285-287))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 5 Система К13										
1201235,01										
Раздел 6. Хозяйственно-бытовые очистные сооружения										
288	ФЕР01-01-013-09 Плеча Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобилю- самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (310,43 руб.): 95% от ФОТ СГ (163,39 руб.): 50% от ФОТ	0,47 470 / 1000	4071,32 100,62	3865,26 503,96	1913,52	47,29	1863,68 236,86	12,9	6,06
289	ФССЦпр-03-21-01-030 Плеча Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СГ.028.000.000.1.42% от ФОТ	822,5 1,75*470	19,29	19,29	15866,03		15866,03		
290		Утилизация (т) НР (41008,64/1,2	822,5	395,45 41008,64/1,2		325257,63				
291	ФЕР01-02-061-01 Плеча Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3) НР (1993,71 руб.): 60% от ФОТ СГ.1121.46.000.1.42% от ФОТ	3,2649 326,49 / 100	663,75 663,75		2167,08	2167,08		88,5	288,94
292	ФЕР01-02-005-01 Плеча Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (475,25 руб.): 65% от ФОТ СГ.1250.13.000.1.50% от ФОТ	3,2649 326,49 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	1137,69	348,95	788,74 86,06	12,53	40,91

ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ГНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание №9), Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красноярский. Корректировка проекта 164/3-1

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 06-01-01
(локальная смета)

на Наружное электроснабжение

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
Сметная стоимость строительных работ 10274,851 тыс. руб.
монтажных работ 8671,108 тыс. руб.
Средства на оплату труда 1603,743 тыс. руб.
Сметная трудовоемкость 53,260 тыс. руб.
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г. 4847,32 чел. час

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин	в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Раздел 1. 20 кВ											
1	ФЕР01-01-009-15 Линия электропроводов от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, в отвал группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (182,7 руб.): 95% от ФОТ СЦ.02.02.006.1.50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	3350 452,25	3350	1308,5	1308,5	1306,5 176,38			
2	ФЕР01-01-022-15 Линия электропроводов от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (117,97 руб.): 95% от ФОТ СЦ.02.02.006.1.50% от ФОТ	0,195 195 / 1000	4100 553,5	4100	799,5	799,5	799,5 107,93			

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФССЦпг-03-21-01-030 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (I т груза) НР 0% от ФОТ СП.05.04.ФОТ	370,5 195*1,9	19,29	19,29	7146,95	7146,95	7146,95		
4	ФЕР01-01-016-02 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 М3) НР (16,1 руб.), 95% от ФОТ СП.08.48.04Б.1: 95% от ФОТ	0,195 195 / 1000	322,84 25,9	292,8 49,67	62,95	5,05	57,06 9,69	3,32	0,65
5	Прайс полигона ТБО	Утилизация казненного грунта (1) МАТ-410008.МСТ.2	370,5	390,45 41008.5471,2		148514,23				
6	ФЕР01-02-061-01 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 М3) НР (1089,63 руб.): 80% от ФОТ СП.001.11.06Б.1: 45% от ФОТ	1,75 (195-20) / 100	663,75 663,75		1161,56	1161,56		88,5	154,88
7	ФЕР34-02-003-01 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий (канал км) НР (742,73 руб.): 100% от ФОТ СП.652.77.04С.1: 65% от ФОТ	0,574 0,162*9,412	64193,2 1125,18		36846,9	645,85		133	76,34
8	ФССЦ-24.3.05.02-1124 Проект Минстрой России от 01.06.2020 №294/пр	Заглушка из полиэтилена для дуговых гофрированных труб, внутренний диаметр 110 мм (шт)	30	14,68		440,4				
9	ФССЦ-07.2.07.13-0201 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Сляжки винтовые (шт)	1400	22,8		31920				
10	ФЕРм08-02-155-01 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (шт) НР (46,81 руб.): 95% от ФОТ СП.02.02.02.04Б.1: 65% от ФОТ	12	18,64 3,57		223,68	42,84		0,38	4,56
11	прайс	Уплотнитель кабельных проходов УМПТ 200/60- 450 (шт) МАТ-15254.24728.647.1	12	161,84 19354,24728.647.1		1942,08				
12	ФЕРм08-02-400-01 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Провод по перфорированным профилям, сечением до 6 мм2, прим. сигнальная пента (100 М) НР (781,42 руб.): 95% от ФОТ СП.534.66.04Б.1: 65% от ФОТ	14 1400 / 100	93,18 35,34	47,39 15,75	1304,52	494,76	663,46 220,50	3,76	52,64
13	ФССЦ-01.7.06.09-0003 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина 200 мм, толщина 50 мм (100 М)	14 1400 / 100	108		1512				
14	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Проект Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	214,5 190*1,1	70,6		15143,7				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	ФЕР01-01-033-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 М3) НР (44,56 руб.): 95% от ФОТ СД (24,41 руб.): 50% от ФОТ	0,39 390/1000	560,21 109,27	560,21 109,27	218,46 42,62	218,46	218,46 42,62		
16	ФЕР01-01-033-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01- 033-01 (1000 М3) НР (19,13 руб.): 95% от ФОТ СД (10,07 руб.): 50% от ФОТ	0,39 390/1000	230,15 44,89	230,15 44,89	89,76 17,51	89,76	89,76 17,51		
17	ФЕР01-02-005-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (100 М3) НР (877,88 руб.): 95% от ФОТ СД (335,78 руб.): 50% от ФОТ	3,9 390/100	416,19 127,81	416,19 127,81	1623,14	497,68	1125,46 122,81	14,96	58,34
18	ФЕР08-02-148-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг (100 м) НР (1648,75 руб.): 95% от ФОТ СД (724,92 руб.): 50% от ФОТ	17,22 (874-9)/100	176,53 93,25	176,53 93,25	3039,85	1605,77	796,43 86,44	9,92	170,82
19	ФЕР08-02-146-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобками, масса 1 м кабеля: до 1 кг (100 м) НР (409,66 руб.): 95% от ФОТ СД (229,61 руб.): 50% от ФОТ	2 200/100	832,15 125,58	832,15 125,58	1664,3	251,16	1291,9 122,90	13,36	26,72
20	ФЕР08-02-141-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 1 кг (100 м) НР (2707,76 руб.): 95% от ФОТ СД (1888,89 руб.): 50% от ФОТ	22,78 (4200-1722-200)/100	242,51 103,02	242,51 103,02	5633,49	2346,8	1524,44 177,48	10,96	249,67
21	прайс	Кабель силовой, одножильный с алюминиевыми жилами, с изоляцией из сшитого полиэтилена в усиленной полиэтиленовой оболочке, с продольной герметизацией АПВПуг 1х70(16) (М) 14,75216,838,2411,1	4200	27,61 216,838,8411,1	27,61	115952				
22	ФЕР08-02-186-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим. (шт) НР (17823,87 руб.): 95% от ФОТ СД (12194,28 руб.): 50% от ФОТ	9 6+3	3857,1 1750,58	3857,1 1750,58	34713,9	16755,04	14526,09 959,71	157,85	1420,65
23	ФЕР08-02-169-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта соединительная эпоксидная усовершенствованной конструкции для 3-5- жильного кабеля напряжением до 35 кВ в климатическом исполнении У-2,5 и УХЛ-2,5, сечение одной жилы: до 95 мм2, прим. (соединение) НР (2837,24 руб.): 95% от ФОТ СД (1892,43 руб.): 50% от ФОТ	15	175,91 160,83	175,91 160,83	2630,86	2413,95		17,12	256,8

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
24	прайс	Концевая муфта термоусаживаемая внутренней установки для адаптеров типа RICS для подключения к ячейкам RM-6 20 кВ. RICS-5133 (шт)	3	312,89 2497,038 шт*1,1		938,67				
25	прайс	Муфта термоусаживаемая соединительная на напряжение 20кВ для одножильных кабелей с изоляцией из сшитого полиэтилена сек. 70мм2 ПССТ-20-70/120(Б) (шт)	15	625,78 4913,358 шт*1,1		9386,7				
26	прайс	Концевая муфта термоусаживаемая внутренней установки для кабеля 20кВ 70мм². Кабельные наконечники в комплекте POLT-24D/1X1-L12A (шт)	6	306,42 2406,768 шт*1,1		1838,52				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5 Производств работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 4-5, 15-17, 6, 14, 7-9, 11, 13, 21, 24-26, 10, 12, 18-20, 22-23))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 20 кВ										
Раздел 2. Универсальное индустриальное здание по ПЗУ №9. Наружные сети 0,4кВ										
27	ФЕР01-01-022-15 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №676/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (32,65 руб.); 95% от ФОТ ОД (12,19 руб.); 40% от ФОТ	0,054 (0,6*1,0)*(4*9*5)/1000	4100	4100	221,4	25220,46	29545,73		2472,07
28	ФЕР01-02-057-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №676/пр	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без крепления с откосами, группа грунтов: 3 (100 м3) (Прил. 1.12 п.3.167. Доработка вручную, земляка для и отенок с выкопкой грунта в котлованах и траншеях, разработанных механизированным способом ОЗП=1,2; ТЗ=1,2) НР (64,07 руб.); 95% от ФОТ ОД (36,04 руб.); 40% от ФОТ	0,03 3/100	2321,28 2321,28		69,64	29003,53	32905,54 1890,54	297,5	8,93
29	ФСЦпг-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №676/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии 1 класс груза до 30 км (1 т. груза) НР 0% от ФОТ ОД 0% от ФОТ	85,5 45*1,9	18,29	19,29	1649,3		1649,3		1649,3
Итого по разделу 2										
Итого по разделу 1+2										

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
30	ФЕР01-01-016-02 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 М3) НР (3,73 руб.); 95% от ФОТ СЛ (1,87 руб.); 50% от ФОТ	0,045 45 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	14,53	1,17	13,17 2,24	3,32	0,15
31	Прайс полигона ТБО	Утилизация глинистого грунта (1) МЭТ=11008,647,2	85,5	395,45 41908,647,2		33910,98				
32	ФЕР01-01-033-03 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 М3) НР (0,85 руб.); 95% от ФОТ СЛ (0,44 руб.); 50% от ФОТ	0,007 7 / 1000	560,21 109,27	560,21 109,27	3,92		3,92 0,76		
33	ФЕР01-02-005-02 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (100 М3) НР (12,16 руб.); 95% от ФОТ СЛ (6,4 руб.); 50% от ФОТ	0,07 7 / 100	416,19 127,61	288,58 31,49	29,13	8,93	20,2 2,20	14,96	1,05
34	ФЕР01-02-061-01 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 М3) НР (67,17 руб.); 90% от ФОТ СЛ (32,78 руб.); 45% от ФОТ	0,11 11 / 100	663,75 663,75		73,01	73,01		88,5	9,74
35	ФССЦ-02.3.01.02.0033 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	12,1 11*1,1	70,6		854,26				
36	ФЕР11-01-002-04 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство подстилающих слоев: щебеночных (М3) НР (547,44 руб.); 123% от ФОТ СЛ (333,8 руб.); 75% от ФОТ	11,3 (2,5*4,37*4)+(2,5*7*0,4)	79,09 28,71	50,01 5,54	893,72	324,42	565,11 62,60	3,24	36,61
37	ФССЦ-02.2.05.04-1787 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	14,238 11,3*1,26	123,51		1768,54				
38	ФЕР06-01-001-01 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство бетонной подготовки (100 М3) НР (44,26 руб.); 105% от ФОТ СЛ (27,4 руб.); 65% от ФОТ	0,02825 (2,5*4,37*0,9)+(2,5*7*0,1)/ 100	3528,33 1053	1566,06 244,39	99,68	29,75	44,24 6,90	135	3,81
39	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Смесь бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	2,8815	582,76		1708,04				
40	ФЕРм37-01-001-10 Показ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 8 Т(прямых ж/б) (шт) НР (1064,9 руб.); 80% от ФОТ СЛ (798,67 руб.); 60% от ФОТ	1	3689,27 981,44	1423,79 166,05	3689,27	981,44	1423,79 166,05	108	108

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
41	ФЕРм37-01-001-12 Пример Минпром России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 18 т (КТП) (шт) НР (1439,4 руб.); 80% от ФОТ СП.0229.55.004.1.65% от ФОТ	1	7109,78 1266,84	4439,15 297,72	7109,78	1266,84	4439,15 297,72	138	138
42	ФЕРм08-01-025-02 Пример Минпром России от 26.12.2019 №876/пр	Подстанция комплектная трансформаторная напряжением до 10 кВ с трансформатором мощностью: до 1000 кВ·А (шт) НР (359,64 руб.); 95% от ФОТ СП.0382.91.004.1.65% от ФОТ	1	1676,61 366,52	1194,04 145,73	1676,61	366,52	1194,04 145,73	38,1	38,1
43	прайс	Блочная комплектная трансформаторная подстанция КТПН-400/20 с силовым масляным трансформатором типа ТМГ-400кВА напряжением 20/0,4кВ, с РУВН, РУНН согласно однолинейной схемы, полной заводской готовности с фундаментным блоком ("стакан") БКТПН-400/10 (шт) МА.1.1.008.004.004.4	1	262182,2 2098322,038,64*1,1		262182,2				
44	ФЕРм37-01-001-14 Пример Минпром России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 40 т(ДГУ) (шт) НР (2227,26 руб.); 80% от ФОТ СП.0602.45.004.1.60% от ФОТ	1	10047,93 2030,4	5983,91 390,54	10047,93	2030,4	5983,91 390,54	216	216
45	прайс	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 150кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 150кВА (шт) МА.1.1.008.004.004.4	1	229867,98 1609504,478,64*1,1		229867,98				
46	ФЕРм08-02-472-10 Пример Минпром России от 26.12.2019 №876/пр	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мм2 открыто по строительным основаниям (100 м) (м) НР (165,56 руб.); 95% от ФОТ СП.0143.22.004.1.65% от ФОТ	0,5 50 / 100	493,3 302,3	5,43 0,76	246,65	151,15	2,72 0,38	32,16	16,08
47	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением ВВБШанг 5х4 кв мм (м) МА.1.1.008.004.1	50	14,77 1198,84*1,1		738,5				
48	ФЕРм08-03-574-09 Пример Минпром России от 26.12.2019 №876/пр	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 240 мм2 (100 шт) (шт) НР (112,78 руб.); 95% от ФОТ СП.072.12.004.1.65% от ФОТ	0,12 12 / 100	1374,2 868,28	43,85 2,01	164,9	102,99	5,25 0,24	36,52	10,38

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	ФЕР06-01-001-16 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных плит железобетонных: ПЛОСКИХ (100 М3) НР (141,74 руб.): 105% от ФОТ СЦ (82,74 руб.): 80% от ФОТ	0,061488 (2,44*8,3%)/100	4533,87 1526,87	2518,58 382,14	278,78	93,88	154,88 23,50	179	11,01
50	ФССЦ-08.4.02.03-0003 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Каркасы арматурные класса А-I диаметром: 12 мм (Т)	0,498	7648		3808,7				
51	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	6,24	592,76		3698,82				
52	ФЕР08-01-003-07 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмозочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (88,67 руб.): 122% от ФОТ СЦ (122,66 руб.): 80% от ФОТ	0,233 (46,6%)/100	358,13 201,61	71,64 2,32	83,44	46,98	16,68 0,54	21,2	4,94
53	ФССЦ-01.2.03.03-0009 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика битумная «Еша» (Т)	0,05592	21597,69		1207,74				
54	ФЕР06-03-004-09 Приказ Министра России от 30.06.2020 №352/пр	Установка закладных деталей весом: до 4 кг (Т) НР (21,74 руб.): 105% от ФОТ СЦ (13,46 руб.): 65% от ФОТ	0,01	1824,5 1795,66	28,64 4,09	18,25	17,96	0,29 0,04	198	1,98
55	ФССЦ-08.4.01.02-0001 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Детали закладные, вес до 1 кг (Т)	0,01	11684		116,84				
56	ФЕР08-01-002-02 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты: щебеночного, отмостка (М3) НР (38,82 руб.): 122% от ФОТ СЦ (25,46 руб.): 80% от ФОТ	3,66 (12,6+2)/101	15,41 6,75	8,29 0,81	56,4	24,71	30,34 2,96	0,85	3,11
57	ФССЦ-02.2.05.04-1787 Приказ Министра России от 16.12.2019 №876/пр	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	4,209	123,51		519,85				
58	ФЕР06-01-001-01 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство бетонной подготовки (100 м3) НР (67,33 руб.): 105% от ФОТ СЦ (35,43 руб.): 65% от ФОТ	0,0366 3,66/100	3528,33 1053	1666,06 244,39	129,14	38,54	57,32 8,94	135	4,94
59	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	3,7332	582,76		2212,89				
60	ФЕР33-03-004-01 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м (шт) 63,76 = 96,30 - 0,006 x 6 608,75 НР (101,87 руб.): 105% от ФОТ СЦ (58,21 руб.): 60% от ФОТ	12 6+6	63,76 3,81	59,64 3,22	765,12	45,72	715,66 38,64	0,45	5,4
61	ФССЦ-08.3.08.03-0011 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь угловая (Т)	0,2262 (3,77*12*6)/1000	5763		1303,59				

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
62	ФЕР33-03-003-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство заземлителя: проложенного в грунтах 1-4 групп прим. (100 м) 324,44 = 1 110,23 - 0,09 x 6 508,75 НР (85,86 руб.); 100% от ФОТ СП.68.85 руб.; 60% от ФОТ	0,55 (25-30) / 100	524,44 86,2	437,21 42,78	288,44	47,41	240,47 23,63	8,96	4,93
63	ФССЦ-08.3.07.01-0043 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь полосовая: 40x5 мм, марка Ст3сп (т)	0,08635 (1,57*55)/1000	6159,22		531,85				
64	ФЕР46-03-007-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Пробивка проемов в конструкциях: из бетона (М3) НР (10,13 руб.); 110% от ФОТ СП.6.45 руб.; 70% от ФОТ	0,0375 0,5*0,3*0,05*3	634,66 213,49	421,17	23,8	8,01	15,79	23,8	0,89
65	ФЕРМ10-01-038-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Желоб сборный на настенных кронштейнах и на подвесках к потолку (М) НР (98,3 руб.); 80% от ФОТ СП.28.48 руб.; 60% от ФОТ	2	48,07 20,2	8,58 1,16	96,14	40,4	17,16 2,32	2,1	4,2
66	ФССЦ-20.2.07.02-0003 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Лоток кабельный замковый перфорированный 200x50 мм, горячецинкованный (м)	2	19,63		39,26				
67	ФССЦ-20.2.07.09-0002 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Угол вертикальный внешний 90°, сейсмостойкий ЛВ-60x200, горячецинкованный (шт)	1	324,49		324,49				
68	ФССЦ-20.2.08.07-0023 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Скоба накладная (100 шт)	0,01 1 / 100	1060		10,6				
69	ФССЦ-01.7.15.01-0036 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Анкер забивной М8 (шт)	4	0,63		2,52				
70	ФССЦ-01.7.15.01-0094 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Шпилька анкерная Нит; НТ-V-5,8 М24x450 (НАС) для использования с химическими анкерами НТ (шт)	1	150,53		150,53				
71	ФССЦ-01.7.15.04-0042 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Винты самонарезающие: МН 22 (100 шт)	0,2 20 / 100	36		7,2				
72	ФССЦ-01.7.15.05-0021 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Гайки шестигранные оцинкованные, диаметр резьбы 6 мм (шт)	0,05	39,35		1,97				
73	ФЕР34-02-003-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий (канал км) НР (970,47 руб.); 100% от ФОТ СП.630,81 руб.; 65% от ФОТ	0,75 9,705*0,05	64193,2 1125,18		48144,9	843,89		133	99,75
74	ФССЦ-24.3.05.02-1124 Приказ Министров России от 01.06.2020 №294/пр	Заглушка из полиэтилена для двустенных гофрированных труб, внутренний диаметр 110 мм (шт)	30	14,68		440,4				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
75	ФЕРм08-02-155-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (шт) НР (78 руб.): 95% от ФОТ СЦ (281,6 руб.): 65% от ФОТ	20	18,64 3,57	372,8	71,4			0,38	7,6
76	прайс	Уплотнитель кабельных проходов УКЛП-200/60-450 (шт) МАТ-15252,24/28,6/1,1	20	161,94 15934,24/28,6/1,1	3236,8					
77	ФЕРм08-02-400-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Провод по перфорированному профилю, сечением до 6 мм ² , прим. сигнальная лента (100 м) НР (86,81 руб.): 95% от ФОТ СЦ (281,6 руб.): 65% от ФОТ	1 100 / 100	93,18 35,34	47,39 15,75	35,34	47,39 15,75	3,76	3,76	3,76
78	ФССЦ-01.7.06.08-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина 200 мм, толщина 50 мм (100 м)	1 100 / 100	108	108					
79	ФЕРм08-02-185-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим. (шт) НР (11682,57 руб.): 95% от ФОТ СЦ (8130,18 руб.): 65% от ФОТ	6	3857,1 1750,96	1614,01 62,19	10503,36	9684,06 373,14	157,85		947,1
80	ФССЦ-20.2.09.08-0010 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые термусжимаемые внутренней установки для силовых кабелей на напряжение 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП-1-240, сечение жил 150-240 мм ² (компл)	6	281,38	1689,28					
81	ФЕРм08-02-148-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг (100 м) НР (411,57 руб.): 95% от ФОТ СЦ (281,6 руб.): 65% от ФОТ	1,7 170 / 100	332,39 216,58	76,32 5,02	369,19	129,74 8,53	23,04		39,17
82	прайс	Кабель силовой, алюминиевый с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением АВБ6Шанг 4х240 (м) МАТ-2400,6/28,6/1,1	170	87,93 600,6784/4/1,1	14948,1					
83	ФЕРм08-02-146-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг, по лоткам в трубе внутри ТП (100 м) НР (265,63 руб.): 95% от ФОТ СЦ (181,75 руб.): 65% от ФОТ	1,3 50-800 / 100	832,15 125,58	645,8 81,45	163,25	839,54 79,89	13,36		17,37
84	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВБ6Шанг 5х2,5 кв мм (м) МАТ-240,6/28,6/1,1	50	10,9 85,68/4/1,1	545					

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
85	проект	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВВБШнг 4x4 кв мм (М)	80	11,97 руб./м*1,1		957,6					
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах											
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 27, 30-33, 28, 34-37, 57, 38-39, 49-51, 54-55, 58-59, 43, 45, 47, 73-74, 76, 78, 80, 82, 84-85, 52-53, 56, 60-64, 40-41, 44, 65-72, 42, 46, 48, 75, 77, 79, 81, 83))											
Накладные расходы											
Сметная прибыль											
							20569,13				
							14247,87				
Итого по разделу 2 Универсальное индустриальное здание по ПЗУ №9, Наружные сети 0,4кв							6128114,14			2004,44	
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:											
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах							1091883,19	42885,76	57081,27		4215,07
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 4-5, 15-17, 27, 30-33, 6, 14, 28, 34-35, 7-9, 11, 13, 21, 24-26, 43, 45, 47, 73-74, 76, 78, 80, 82, 84-85, 36-37, 57, 38-39, 49-51, 54-55, 58-59, 52-53, 56, 60-64, 10, 12, 18-20, 22-23, 42, 46, 48, 75, 77, 79, 81, 83, 40-41, 44, 65-72))							1105570,79	49433,61	64301,03		4847,32
Накладные расходы											
Сметная прибыль							48755,26				
ВСЕГО по смете							10274851,38				4847,32

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Беляев С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс " ПНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание №9), Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 164/3-1
(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 07-01-01
(покальная смета)

на Благоустройство

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
Сметная стоимость _____ 55834,023 тыс. руб.
строительных работ _____ 55326,843 тыс. руб.
оборудования _____ 507,180 тыс. руб.
Средства на оплату труда _____ 176,123 тыс. руб.
Сметная трудоемкость _____ 16080,09 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатация машин	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Благоустройство										
Проезд										
1	ФЕР27-04-005-02 Пешех. Мостовая, Россия от 01.08.2020 №2964/пр.	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при уклоне каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см ²); верхнего слоя двухслойных 11 771,02 = 31 238,02 - 189 х 103,00 НР (6005,35 руб.); 142% от ФОТ СГ (5355,69 руб.); 80% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	11771,02 269,61	9478,21 539,74	71297,07	1633,03	57406,52 3289,21	33	189,88
2	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Пешех. Мостовая, Россия от 26.12.2019 №678/пр.	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	1 144,773	165,8		190948,14				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФЕР27-04-005-03 Пример Министров России от 01.08.2020 №234/пр	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кг/см ²); нижнего слоя двухслойных (1000 м ²) 9 265,63 = 25 732,63 - 169 x 103,00 НР (27035,77 руб.); 142% от ФОТ СД (2827,32 руб.); 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	6265,63 233,66	5983,17 352,28	37950,02	1415,28	36240,06 2133,76	28,6	173,23
4	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Пример Министров России от 26.12.2019 №875/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	1144,773	166,8	190948,14					
5	ФЕР27-04-005-04 Пример Министров России от 01.08.2020 №234/пр	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03 (1000 м ²) 468,89 = 1 766,69 - 12,6 x 103,00 НР (27035,77 руб.); 142% от ФОТ СД (2827,32 руб.); 95% от ФОТ	605,7 (6057*03) / 1000	468,89	468,89 27,84	284005,67	1421,27	284006,67 16862,69		
6	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Пример Министров России от 26.12.2019 №875/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	7631,82	166,8	1272987,58					
7	ФЕР27-04-001-01 Пример Министров России от 01.08.2020 №234/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований; из песка (100 м ³) НР (5761,83 руб.); 142% от ФОТ СД (2827,32 руб.); 95% от ФОТ	12,3064 1230,64 / 100	3390,48 115,49	3262,79 171,22	41724,6	40153,2 2107,10	14,4	177,21	
8	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Пример Министров России от 26.12.2019 №875/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	1353,704 1230,64*1,1	70,6	95571,5					
9	ФЕР27-06-029-01 Пример Министров России от 01.05.2020 №234/пр	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м ²) НР (4122,4 руб.); 142% от ФОТ СД (2257,95 руб.); 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	8538,73 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,48 1420,12	20,86	126,35
10	ФЕР27-06-030-01 Пример Министров России от 26.12.2019 №875/пр	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01 (1000 м ²) НР (365,58 руб.); 142% от ФОТ СД (244,58 руб.); 95% от ФОТ	24,228 (6057*4) / 1000	261,12 3,29	6326,42	79,71	6175,47 144,16	0,35	8,48	
11	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Пример Министров России от 26.12.2019 №875/пр	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б (Т)	877,68	744,35	653301,11					
12	ФЕР27-06-026-01 Пример Министров России от 26.12.2019 №875/пр	Розлив аяжущих материалов (Т)	4	39,1	156,4			156,4 28,60		

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3	4,12	3516,74		14488,97				
		Битумы полимерно-модифицированные дорожные (т)								
14	ФЕР27-06-029-01 Приказ Минстроя России от 01.08.2020 №294/пр	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго тиража, толщина слоя 4 см (1000 м2) НР (4122,4 руб.): 142% от ФОТ СЦ.02247.95.ед.л. 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	8536,13 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,48 1420,12	20,86	126,35
15	ФЕР27-06-030-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключить к расценке 27-06-029-01 (1000 м2) НР (182,8 руб.): 142% от ФОТ СЦ.0222.29.ед.л. 95% от ФОТ	12,114 (6057*2) / 1000	261,12 3,29	294,89 5,95	3163,21	39,86	3087,74 72,08	0,36	4,24
16	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б (т)	753,9	744,35		561165,47				
17	ФЕР27-06-026-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Розлив вяжущих материалов (т) НР (35,03 руб.): 142% от ФОТ СЦ.023.44.ед.л. 95% от ФОТ	3	39,1	39,1 7,15	117,3		117,3 21,45		
18	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Битумы полимерно-модифицированные дорожные (т)	3,08	3516,74		10860,73				
19	ФЕР27-02-010-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий (100 м) НР (6610,88 руб.): 142% от ФОТ СЦ.02560.8.ед.л. 95% от ФОТ	8,8 880 / 100	4353,58 590,51	73,02 8,7	38311,5	5196,49	842,58 76,56	89,8	614,24
20	ФССЦ-05.1.08.02-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг (шт)	294	261,98		77022,12				
Отметка										
21	ФЕР26-01-036-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клею и дюбелями холодных поверхностей, наружных стен (100 м2) НР (883,11 руб.): 100% от ФОТ СЦ.024.16.ед.л. 100% от ФОТ	5,76 576 / 100	2674,21 132,33	5,79 0,99	15403,45	762,22	33,35 5,70	16,06	92,51
22	ФССЦ-12.2.05-09-0009 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Пенополистрол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS CARBON 35-300 (М3)	59,328 576*0,1*1,03	1634,71		96984,07				
23	ФЕР08-01-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты, песчаного (М3) НР (1385,94 руб.): 122% от ФОТ СЦ.0208.62.ед.л. 80% от ФОТ	141,12	14,66 6,19	8,1 0,81	2066,82	873,53	1143,07 114,31	0,78	110,07

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
24	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №878/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средней фракции (М3)	155,232 141,12*1,1	70,6		10969,38				
25	ФЕР12-01-002-21 Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр	Устройство покрытий из ЭПДМ мембраны: с наклейкой на мастику (1000 м2) НР (1313,36 руб.): 120% от ФОТ СЦ (211,41 руб.): 85% от ФОТ	7,73 773 / 100	131,63 121,32	10,31 1,8	1017,5	937,8	79,7 13,91	14,34	110,85
26	ФССЦ-12.1.02.10-0082 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №878/пр	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resilix GA" (М2)	927,6 773*1,2	374,3		347200,68				
27	ФЕР27-04-016-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) НР (374,71 руб.): 142% от ФОТ СЦ (250,69 руб.): 85% от ФОТ	0,336 336 / 1000	1438,29 581,45	855,28 101,46	483,27	195,37	287,37 34,09	72,5	24,36
28	ФССЦ-01.7.12.05-0064 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №878/пр	Нетканый геотекстиль: Каналпан 300 (М2)	386,4 300*1,16	5,55		2144,52				
29	ФЕР27-04-003-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебено-песчаных смесей: непрерывной granulометрии С-4 и С-5; однослойных толщиной 15 см (1000 м2) НР (283,52 руб.): 142% от ФОТ СЦ (189,68 руб.): 85% от ФОТ	0,336 336 / 1000	5059,73 253,43	4745,3 263,3	1700,07	85,15	1584,42 68,47	29,71	9,98
30	ФЕР27-04-003-08 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	На каждый 1 см изменения толщины слоя дробалитя или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07 (1000 м2) НР (17,57 руб.): 142% от ФОТ СЦ (11,83 руб.): 85% от ФОТ	5,04 (306*15) / 1000	119,54	119,54 5,78	602,48		602,48 29,13		
31	ФССЦ-02.2.04.03-0014 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №878/пр	Смесь песчано-гравийная обогащенная с содержанием гравия 50-65% (М3)	122,976 336*0,3*1,22	82,8		10182,41				
Группы										
32	ФЕР27-04-001-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м3) НР (504,35 руб.): 142% от ФОТ СЦ (332,42 руб.): 85% от ФОТ	0,7005 (467*0,15) / 100	5459,07 173,23	5268,76 267,67	3624,08	121,35	3690,77 187,50	21,6	15,13
33	ФССЦ-02.2.04.04-0185 Приказ Минстроя России от 30.06.2020 №352/пр	Смесь щебено-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм (М3)	85,461 70,05*1,22	178,1		15220,6				
34	ФЕР27-04-001-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка (100 м3) НР (721,54 руб.): 142% от ФОТ СЦ (462,72 руб.): 85% от ФОТ	1,5411 (467*0,33) / 100	3390,48 115,49	3262,79 171,22	5225,07	177,98	5028,29 253,67	14,4	22,19

ГРАНЦ-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	169,521 154 11*1,1	70,6		11968,18				
36	ФЕР27-07-005-02 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 55 шт. (10 м2) НР (9859,27 руб.): 145% от ФОТ СП (9328,87 руб.): 85% от ФОТ	46,7 467 / 10	131,85 115,17	13,19 1	6157,4	5378,44	815,97 46,70	11,8	551,06
37	ФССЦ-05.2.02.21-0002 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 198x99x60 мм, цветная на белом цементе (м2)	476,34	158,68		75895,63				
38	ФЕР27-02-010-02 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Установка бортовых каменной бетонных: при других видах покрытий (100 м) НР (9831,83 руб.): 145% от ФОТ СП (8801,64 руб.): 85% от ФОТ	5,96 596 / 100	4353,58 590,51	73,02 8,7	25947,34	3519,44	435,2 51,85	69,8	416,01
39	ФССЦ-05.2.03.03-0031 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3 (шт)	596	22,36		13326,56				
Описание для пола										
40	ФЕР08-01-002-01 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Устройство основания под фундаментаы: песчаного (м3) НР (136851,22 руб.): 122% от ФОТ СП (89238,6 руб.): 80% от ФОТ	13934,55	14,66 6,19	8,1 0,81	204280,5	86254,86	112968,86 11286,99	0,78	10868,95
41	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	15328,005 13934,55*1,1	70,6		1082157,15				
Ограждение										
42	ФЕР09-08-001-02 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Установка металлических столбов высотой до 4 м: НВ винтовых сваях (100 шт) НР (497,29 руб.): 90% от ФОТ СП (462,66 руб.): 85% от ФОТ	0,97 97 / 100	728,53 412,51	318,02 82,82	705,57	400,13	306,54 90,34	48,36	46,91
43	ФССЦ-01.5.02.01-0111 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм) (шт)	97	925,14		89738,58				
44	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Смес бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	2	592,76		1185,52				
45	ФЕР09-08-002-05 Плитка Милстрой России от 26.12.2019 №876/р	Устройство ограждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м (10 шт) НР (595,89 руб.): 90% от ФОТ СП (582,79 руб.): 85% от ФОТ	8,4 84 / 10	80,59 80,65	19,94 7,89	675,96	509,46	167,5 66,28	7,11	59,72

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
46	ФЕР09-08-002-04 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах (100 м) НР (88,67 руб.); 90% от ФОТ СД (84,62 руб.); 85% от ФОТ	0,84 84 / 100	204,97 77,03	60,09 26,1	172,17	64,71	50,48 21,92	9,03	7,59
47	ФССЦ-08.1.06.02-0081 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Секция ограждения (шт)	84	1689,67		141846,28				
48	ФЕР07-01-055-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических (100 шт) НР (649,21 руб.); 130% от ФОТ СД (555,25 руб.); 85% от ФОТ	0,03 (1+1+1) / 100	32528,66 17372,8	13226,59 1561,67	975,66	521,18	396,8 46,85	1780	53,4
49	ФССЦ-08.1.06.04-0003 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 125 мм S=1,74x1,87=3,25 м2, ПМ 7В (шт)	6 3*2	3666		23796				
50	ФЕР07-01-055-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей (100 шт) НР (9,13 руб.); 130% от ФОТ СД (5,97 руб.); 89% от ФОТ	0,01 1 / 100	910,41 605,53	116,3 3,94	9,1	6,06	1,16 0,04	71	0,71
51	ФССЦ-08.1.06.05-0001 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Калитка (шт)	1	3363,34		3363,34				
52	ФЕР09-08-003-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м (компл) НР (223,07 руб.); 90% от ФОТ СД (210,67 руб.); 85% от ФОТ	4 2+2	248,73 52,67	2,35 1,21	994,92	210,68	9,4 4,84	5,87	22,58
53	ФССЦ-62.7.01.04-0011 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Шлагбаум автоматический подъемный САМЕ GARD 4000, длина стрелы 4,2 м (шт)	4	6806,46		27221,84				
54	ФССЦ-08.3.03.06-0021 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей (М)	98	321,22		31479,56				
Дренаж										
55	ФЕР27-02-001-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров (100 м) НР (2024,07 руб.); 142% от ФОТ СД (1354,13 руб.); 85% от ФОТ	3,96 386 / 100	706,85 306,72	55,76 6,28	2799,13	1214,61	220,81 24,87	35,5	140,58
56	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	24,2352	70,6		1711,01					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
57	ФССЦ-24.3.03.06-0025 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм (M)	403,92	148,57		60010,39				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ЗПМ=1,15 (Поз. 1-20, 24, 27-39, 41, 55-57, 21-23, 40, 25-26, 42-43, 45-46, 52, 47-51))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 Благоустройство										
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах										
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ЗПМ=1,15 (Поз. 1-20, 24, 27-39, 41, 55-57, 21-23, 40, 25-26, 42-43, 45-46, 52, 47-51))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
ВСЕГО по смете										
						5972889,02	113227,23	646123,07		13982,68
						6086791,57	130211,32	39923,51		16090,09
								743041,53		
								45912,05		
						225930,13				
						149549,48				
						55834023				16090,09

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020
 Логистическая складской комплекс "ПНК-Толмачево" (универсальное индустриальное здание №9). Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 16/3-1
 (наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 07-01-02

(локальная смета)

на Озеленение _____ (наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
 Сметная стоимость строительных работ _____ 4142,062 тыс. руб.
 Средства на оплату труда _____ 24,120 тыс. руб.
 Сметная трудоемкость _____ 2765,95 чел. час
 Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Озеленение										
1	ФЕР47-01-046-04 Правила Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2) НР (17426,87 руб.): 115% от ФОТ СД (13638,42 руб.): 90% от ФОТ	41,49 4149 / 100	2351,6 317,6		97567,88	13177,22		40	1659,5
2	ФЕР47-01-046-05 Правила Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключить к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04 (100 м2) НР (2383,03 руб.): 115% от ФОТ СД (1464,88 руб.): 90% от ФОТ	41,49 4149 / 100	721,43 43,43		29832,13	1801,91		5,47	226,95
3	ФЕР27-04-016-05 Правила Минстрой России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) НР (4626,94 руб.): 140% от ФОТ СД (3095,48 руб.): 95% от ФОТ	4,149 4149 / 1000	1438,29 581,45	855,28 101,46	5867,47	2412,44	3048,56 420,96	72,5	300,8

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	ФССЦ-01.7.12.05-0011 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Геополотно (М2)	4563,9 4149 / 1	52,91		241475,96				
5	ФЕР47-01-046-06 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Посев газонов пертерных, мавританских и обыкновенных вручную (100 М2) НР (4197, 14 руб.): 115% от ФОТ. СД, СЗТЗ, 19, 40% от ФОТ.	41,49 4149 / 100	370,22 44,42	301,4 31,78	15360,43	1842,99	12505,09 1318,55	5,25	217,82
6	ФССЦ-16.2.02.07-0121 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Семена трав: мятлик (НТ)	218	152,84		33319,12				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил. 2 табл. 1 п.5						423622,98	19234,56	16053,65		2405,17
Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15;						428916,21	22119,75	1739,51		2765,95
ТЗМ=1,15; Т3=1,15; Т3М=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4)								18461,69		
Накладные расходы						28617,98		2000,43		
Сметная прибыль						21671,06				
Итого по разделу 1 Озеленение						4142061,53				2765,95
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						423622,98	19234,56	16053,65		2405,17
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил. 2 табл. 1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; Т3=1,15;						428916,21	22119,75	1739,51		2765,95
ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4)								18461,69		
Накладные расходы						28617,98		2000,43		
Сметная прибыль						21671,08				
ВСЕГО по смете						4142061,53				2765,95

24.11.2020г.

Сметчик

Артемьев О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



Гранд-Смета 2020

Заказчик

Форма № 1

"Утвержден" « * _____ 2020 г. (наименование организации)

 Сводный сметный расчет в сумме 191197783,13 руб.
 В том числе возвратных сумм руб.

« * _____ 2020 г. (ссылка на документ об утверждении)

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

 Логистическая складской комплекс " ПНК-Толмачев" (Универсальное индустриальное здание №9). Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Краснойойский.
 (наименование стройки)

Составлена в ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

№ пп	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, руб.				Общая сметная стоимость, руб.
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих	
1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 2. Основные объекты строительства							
1	02-01-01	Вертикальная планировка	52418129,36				52418129,36
2	02-01-02	Наружные сети водоснабжения и водоотведения	20778743,46	2218239,56			22996983,02
		Итого по Главе 2. "Основные объекты строительства"	73196872,82	2218239,56			75415112,38
Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения							
3	06-01-01	Наружное электроснабжение	8671108,32	1603743,06			10274851,38
		Итого по Главе 6. "Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения"	8671108,32	1603743,06			10274851,38
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории							
4	07-01-01	Благоустройство	55326842,9		507180,1		55834023
5	07-01-02	Озеленение	4142061,53				4142061,53
		Итого по Главе 7. "Благоустройство и озеленение территории"	59468904,43		507180,1		59976084,53
		Итого по Главам 1-7	141336885,6	3821982,62	507180,1		145666048,3

Страница 1

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 8. Временные здания и сооружения							
6	ГСН-81-05-01-2001 п.5.8	Временные здания и сооружения, предприятия снабжения - 2,6%	3674759,02 2,6% от 141336885,57	99371,55 2,6% от 3821982,62			3774130,57
		Итого по Главе 8. "Временные здания и сооружения"	3674759,02	99371,55	507180,1		3774130,57
		Итого по Главам 1-8	145011644,6	3921354,17			149440178,9
Глава 9. Прочие работы и затраты							
7	ГСН-81-05-02-2007 п.1.28	Производство работ в зимнее время, склады и хранилища - 4,4%	6380512,36 4,4% от 145011644,59	172539,58 4,4% от 3921354,17			6553051,94
		Итого по Главе 9. "Прочие работы и затраты"	6380512,36	172539,58			6553051,94
		Итого по Главам 1-9	151392157	4093893,75	507180,1		155993230,8
Глава 10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль							
8	Пост. Правит. РФ от 21.06.2010 №466	Строительный контроль-2,14%				3338255,14 2,14% от (155993230,8)	3338255,14
		Итого по Главе 10. "Содержание службы заказчика. Строительный контроль"				3338255,14	3338255,14
Глава 12. Публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы							
Непредвиденные затраты							
		Итого с учетом "Непредвиденные затраты"	151392157	4093893,75	507180,1	3338255,14	159331485,9
Налоги и обязательные платежи							
9	№ 303-ФЗ 3 августа 2018 г.	НДС - 20%	30278431,39 20% от 151392156,95	818778,75 20% от 4093893,75	101436,02 20% от 507180,1	667651,03 20% от 3338255,14	31866297,19
		Итого "Налоги и обязательные платежи"	30278431,39	818778,75	101436,02	667651,03	31866297,19
		Итого по сводному расчету	181670588,3	4912672,5	608616,12	4005906,17	191197783,1

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Страница 2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclasscapital, (499)702-52-70*

По месту требования

Исх.№ 01/20201113-10 от 13.11.2020г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», информирует, что Универсальное индустриальное здание №9, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв.м, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:569, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформв 3307 км, дом 16, корпус 2, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 54:219:034102:510, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, общая площадь: 20 190 кв. м., адрес объекта: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет;

снабжено следующими коммуникациями:

Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта:

Фундамент монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности В20W10F150,

Пол шлифованный, из упрочненного бетона, бетонная монолитная плита пола толщиной 220мм из тяжелого бетона, класса по прочности В20 по подготовленному основанию из щебня;

Цокольная панель – трехслойная сборная железобетонная панель толщиной 310 мм, не требующая дополнительной отделки из бетона В45 W8 F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола толщиной 100 мм;

Конструкции покрытия – стальные фермы из стальных профилей пролетом 24,0м и 18,0м (стропильные) и 12,0 м;

Основные колонны запроектированы из сборного железобетона прямоугольного и квадратного сечения. Шаг колонн каркаса по крайним рядам принят 6,0 м. Перекрытия тех. помещений инженерного обеспечения – железобетонные панели толщиной 160мм из бетона класса В45. Преобладающая высота 12м.

Кровля - неэксплуатируемая. Покрытие – мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); утеплитель кровли двухслойный суммарной толщины 140 мм: верхний и нижний слой – жесткие минераловатные плиты (группа горючести НГ); пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил. Функцию ограждения несет на себе парапет здания. Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода.

Наружные стены здания - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150мм.

Ограждающие конструкции тех. помещений инженерного обеспечения – железобетонные панели толщиной 160 мм.

Конструкция оконных блоков - двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете с межстекольным расстоянием 14мм ($R_g = 0,59 \text{ м}^2 \cdot \text{°C} / \text{Вт}$). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88.

Основные строительные показатели

	Этажность	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3
Универсальное промышленное здание №9 по ПЗУ №9	1	11 084,73	9 819,05	135 232,67
ИТОГО		11 084,73	9 819,05	135 232,67

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Пилевин Д.Г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836 info@aclasscapital.ru (499)702-52-70*

Исх. 01/20201113-1 от 13.11.2020г.

по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», сообщает, что при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 6/9 от 07.07.2017г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на Земельном участке с кадастровым номером 54:19:034102:510, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, общая площадь: 20 190 кв. м., адрес объекта: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет – принадлежащий владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности Застройщиком, в период с 2017-2019гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон.

Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение.

Уполномоченный представитель
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Исх. 22-121-4/044 от 25.08.2022г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», сообщает, что следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510

были приобретены фондом по договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности зарегистрировано 29 декабря 2020 г.

После приобретения, работ по реконструкции здания, а также улучшений на земельном участке, не производилось.

**Директор по инвестициям
(представитель по доверенности)
ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»**



Стрелецкий А.С.



22-121-4/1043/8

Исх.№ _____ от 26.08.2022 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания №9 (Логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево»), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв.м, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:569, с местонахождением: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д.16, корп 2, заключен Долгосрочный договор аренды от 14.05.2018 г. сроком до 14.05.2023 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=11 271,07 кв.м., арендный поток, за период 16.09.2022-15.09.2023, составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м. / число м/м	Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	9 274,41	4 470,02	41 456 837
2	Помещения АБЧ	767,82	9 312,55	7 150 365
3	Помещения Антресоли	1 156,71	4 470,02	5 170 522
4	Помещения зарядной	72,13	9 312,55	671 614
5	Машинное место (легковые)	9	37 249,40	335 245
6	Машинное место (грузовые)	10	111 750,77	1 117 508
7	Операционные расходы	11 271,07	972,04	10 955 950
Итого:				66 858 140

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы (в Договоре аренды «Операционные расходы 2», без учета налога на имущество) и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

В связи с тем, что заключенный Долгосрочный договор аренды от 14.05.2018 г., а также Акт приема-передачи к нему от 14 мая 2018 г. и Дополнительные соглашения, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Директор по инвестициям
(представитель по доверенности)
Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

 Стрелецкий А.С.