



ИО-0923-08

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 с учетом произведенных на нем улучшений, расположенного по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет

Дата оценки	15 сентября 2023 г.
Дата составления отчета	15 сентября 2023 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 № 11 от 17 августа 2023 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 2023 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 для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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 (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2023 г.¹ составляет:

583 000 000 (Пятьсот восемьдесят три миллиона) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки²

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) 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	351 236 000

¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4.1 Отчета

² Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно заданию на оценку (для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД»)

³ 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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС ³
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	231 764 000
Итого:			583 000 000

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.




ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	16
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	20
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	20
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	32
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	34
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	42
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	42
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	46
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ	49
4.3.1. Обзор рынка земельных участков	49
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	56
4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости	64
4.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	72
4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	79
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	82
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	85
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	86
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	87
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	93
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	93
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами	93
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	102
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	105
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	121
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	126
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	126
6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода	128
6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока	129
6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока	135
6.4.5. Определение ставки дисконтирования	139
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде	142
6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде	142
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	143
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	143
ПРИЛОЖЕНИЯ	147
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	148
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	158
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	183

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 № 11 от 17 августа 2023 г.)			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0923-08 от 15 сентября 2023 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	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, кадастровый номер: 54:19:034102:569; 2. 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 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, с учетом прав на земельный участок кадастровый №54:19:034102:510, общая 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет	494 866 408	664 387 449	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 сентября 2023 г. составляет: 583 000 000 (Пятьсот восемьдесят три миллиона) рублей без учета НДС, <i>в том числе:</i>			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС⁴
	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	351 236 000
	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	231 764 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. 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.)).			

⁴ 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)

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Наименование	Показатель		
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1	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
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Объект № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением 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	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>		
Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p>		
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>		
Иные расчетные величины	<p>Не определяются</p>		
Дата оценки	<p>15 сентября 2023 г.</p>		
Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как</p>		

Наименование	Показатель
	<p>на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— 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.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— 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</p>

Наименование	Показатель
	<p>Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— 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>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения</p>	<p>Специальные допущения: отсутствуют.</p> <p>Иные существенные допущения:</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком;</p> <p>— Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нём улучшений.</p>
<p>Ограничения оценки</p>	<p>Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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</p>

Наименование	Показатель
	этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
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 проведения оценки	До 15 сентября 2023 г.(включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.3. 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, 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 ХХІІІ (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г. Регистрационный номер 3872.
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	более 10 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»

Показатель	Характеристика
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, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. 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 внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечлись
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав при-

ложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- 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.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- 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.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
 - ✓ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
 - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
 - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

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

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

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

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

Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Отсутствуют.

Иные существенные допущения

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

- Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нём улучшений.

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

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI 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 применялись следующие нормативные документы, в том числе 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 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки⁵:

⁵ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специаль-

- ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
 - 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.;
 - 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.);
 - Международные стандарты оценки (МСО)⁶, в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
 - 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.).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату составления Отчета отсутствуют⁷.

ные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

⁶ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

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. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в

⁷ Кроме Методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)). Не применимы к Объекту оценки.

собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

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). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки⁸ (далее – рыночная стоимость) – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

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).

⁸ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ

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).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания 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» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет

справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 11 от 17 августа 2023 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 Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-198306820 от 30.08.2023 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г.
2. Отчёт об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-198306789 от 30.08.2023 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г.
3. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 13.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-209199645. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г.
4. Отчёт об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-209199652 от 13.09.2023 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г.
5. Экспликация к поэтажному плану здания, недатированная (предоставлена Заказчиком).
6. Акт приема-передачи от 03 апреля 2018 г. по Инвестиционному договору №6/9 от 07 июля 2017 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
7. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
8. Дополнительное соглашение №1 от 29 августа 2016 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).

9. Дополнительное соглашение №2 от 10 июля 2020 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
10. Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлен Заказчиком).
11. Акт приема-передачи от 14 мая 2018 г. (предоставлен Заказчиком).
12. Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
13. Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
14. Дополнительное соглашение №3 от 30 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
15. Дополнительное соглашение №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
16. Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
17. Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
18. Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
19. Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
20. Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
21. Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
22. Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
23. Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
24. Письмо исх. №22-121-412141 от 13.09.2023 г.
25. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы (пп. 7-15) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем конфиденциальные документы не прикладываются к настоящему Отчету, а хранятся в архиве у Оценщика, а также не раскрываются наименование контрагента, финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;

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

Иные источники

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

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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 ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922) ⁹
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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Здание – доверительное управление, аренда (согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 14.05.2018 г., срок аренды по 12 апреля 2027 г.). 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. Данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность результатов оценки.

Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 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 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.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, у оцениваемого объекта имеется ограничение

⁹ До 25.03.2022 г. Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход». В правоудостоверяющих документах указано устаревшее наименование в связи с технической ошибкой Росреестра, Оценщик допускает, что данный факт не влияет на содержание прав. По тексту Отчета Оценщик указывает действующее на дату оценки и дату составления Отчета наименование.

(обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

Также у оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеется ограничение (обременение) в виде частного сервитута (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.

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 и не входит в состав такого объекта.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки гипотетической сделки с Объектом оценки.

Сделкой (согласно 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст.131 и ст.164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Анализ наличия и содержания зон особого режима использования

В результате анализа предоставленной Заказчиком документации и сведений Публичной кадастровой карты, установлено, что оцениваемый земельный участок имеет ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ: оцениваемый земельный участок расположен в зоне особого режима использования – санитарно-защитная зона Филиала ООО «МАРС» (реестровый номер 54:19-6.246, учетный номер 54.19.2.157).



Рис. 1. Расположение зон с особыми условиями использования территории согласно Публичной кадастровой карте¹⁰

Ограничение: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий 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.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Согласно п. 5 Постановления №222 от 03 марта 2018 г. «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назна-

¹⁰ Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

чения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Существующие ограничения связаны с безопасностью населения. Учитывая, что строительство и эксплуатация Объекта оценки осуществлялась (осуществляется) с соблюдением всех необходимых требований надзорных органов, а также с согласованием в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, то данный фактор не оказывает негативного воздействия на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих/правоудостоверяющих 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 область¹¹ 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 составляет 2 794 266 чел. (на 01.01.2023 г.)¹². 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.

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.

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. Животно-

¹¹ Данные официального сайта Правительства Новосибирской области; <https://www.nso.ru/page/2264>

¹² Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.), URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx

водство 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.

Новосибирск¹³ – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Постоянное население на 01 января 2023 года – 1 635 338 чел.¹⁴. 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.



Рис. 2. Новосибирск в цифрах¹⁵

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. Новоси-

¹³ Источник информации: *Официальный сайт города Новосибирск*; <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

¹⁴ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.), URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx

¹⁵ Источник информации: *Официальный сайт города Новосибирск*; <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

бирск 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. Географическое 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.

В Новосибирске активно ведется строительство объектов общественно-административного, спортивно-оздоровительного и культурно-развлекательного назначения, торговых комплексов. В течение последних десяти лет (начиная с 2010 года) в Новосибирске ежегодно вводится более 1 млн кв. метров жилья.

Не один год в Новосибирске работают международные торговые сети, такие, как «Леруа Мерлен», «Ашан», «Метро Кэш энд Кэри». Среднегородская обеспеченность населения площадями торговых объектов — 2 280 кв. м на одну тысячу жителей. Продолжается активное развитие крупных торговых сетей супермаркетов «Ярче!», «Мария-Ра», «Пятерочка», «Магнит», «Горожанка», «Лента». Растет число предприятий фирменной торговли местных и отечественных производителей: «Торговая площадь», «Карасук», «Октябрьская птицефабрика», «Новосибирская птицефабрика», «Кочневская птицефабрика», «Шоколадная фабрика «Новосибирская», «Наслаждение», ТД «Дудник», ТД «Приз», «Вестфалика».

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, Колыванский, Кочневский, Мошковский, Ордынский, Тогучинский. Социаль-

ный 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 области¹⁶ 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 № 54:19:034102). 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-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). Сравнительно небольшая удаленность от контейнерного терминала ст. «Клещиха».



Рис. 3. Местоположение Промышленно-логистического парка (ПЛП)¹⁷

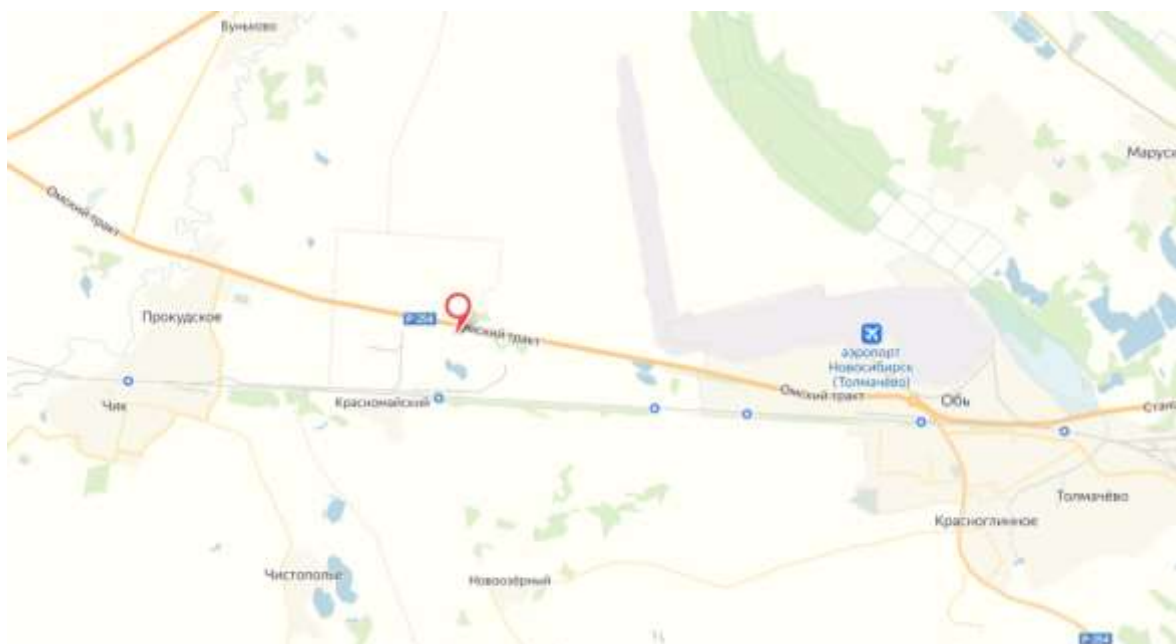
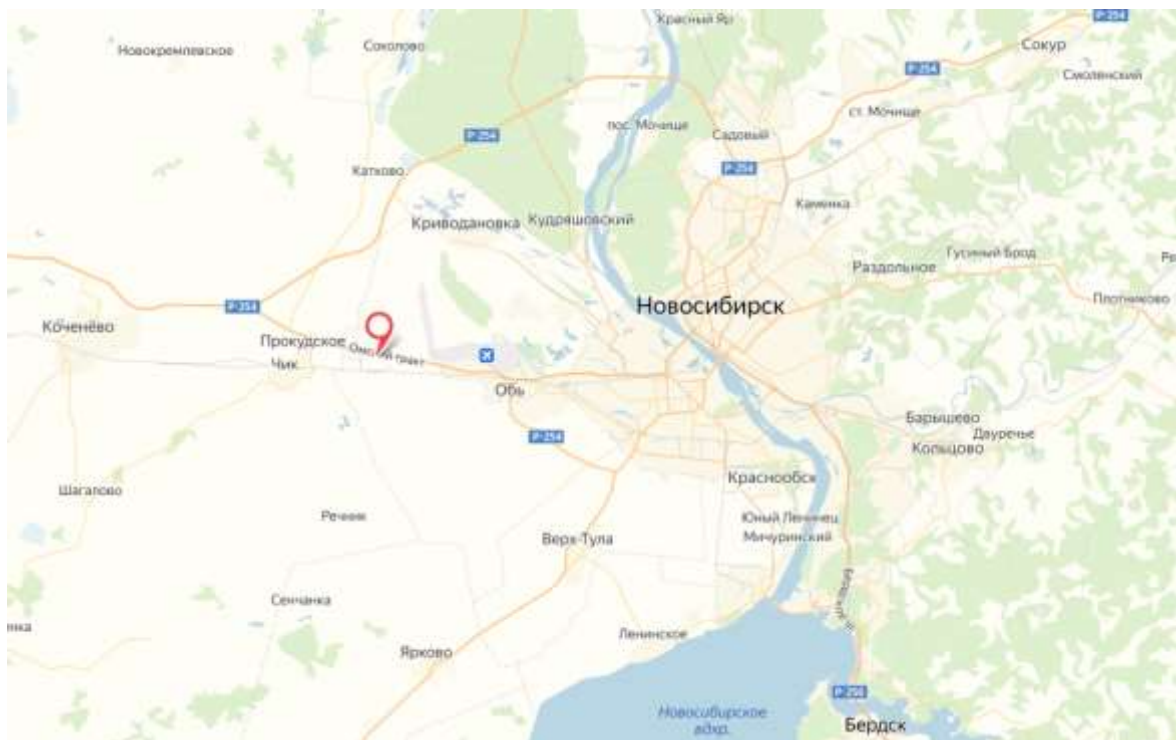
¹⁶ Официальный сайт парка, <https://plp-nso.ru/o-parke.html>, а также информация сайта Группы компаний Абажур (<https://stroy54.ru/plp-promyshlenno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>)

¹⁷ Информация сайта Группы компаний Абажур, <https://stroy54.ru/plp-promyshlenno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>

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 «РОСПАК», ООО «МОН'ДЭЛИС РУСЬ», ГК «АЛЮТЕХ», ООО «СИРИУС» и другие.



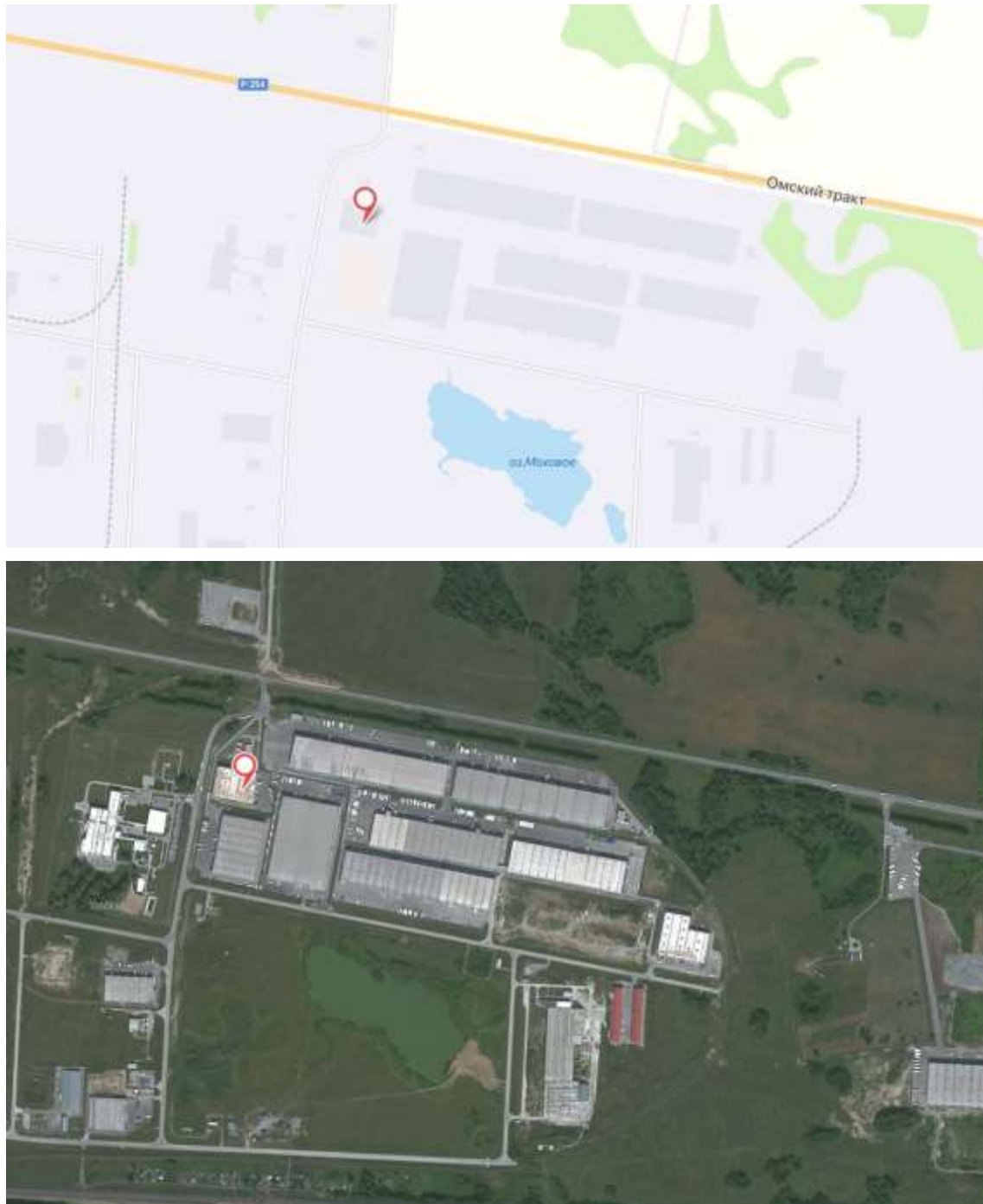


Рис. 4. Местоположение Объекта оценки¹⁸

¹⁸ Источник картографической информации: <https://yandex.ru/maps>

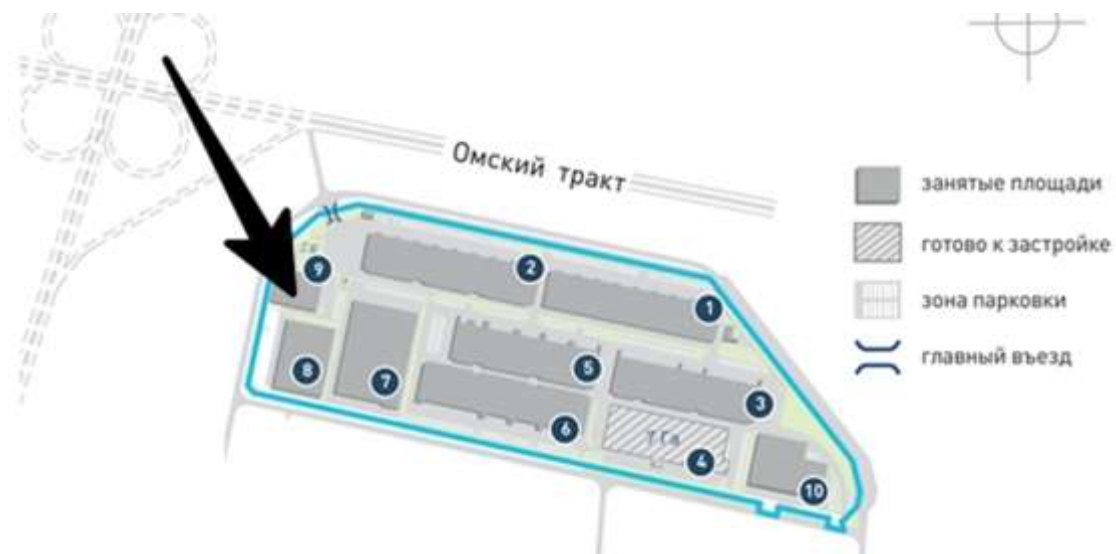


Рис. 5. Локальное местоположение Объекта оценки¹⁹

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.

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

¹⁹ <https://www.pnkgroup.ru/parks/tolmachevo/>

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

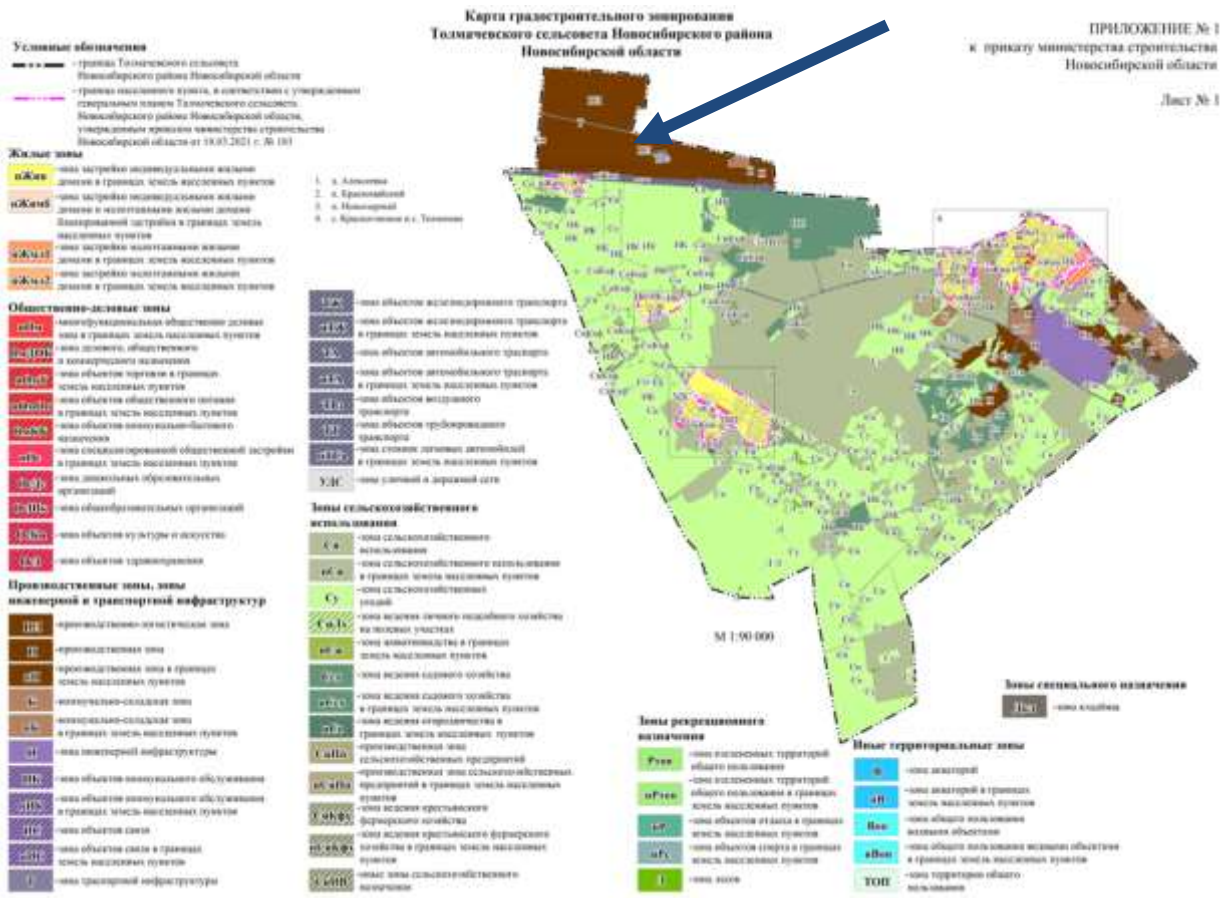


Рис. 6. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет²⁰

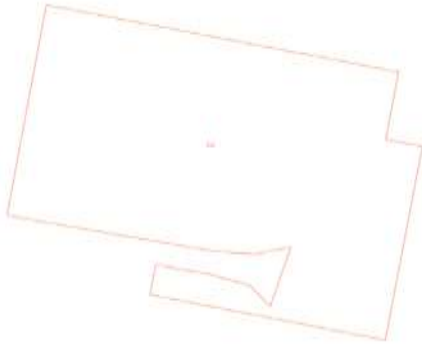
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в производственно-логистической зоне.

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, руб. по состоянию на 01 января 2022 г.	10 885 262,17
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Производственно-логистическая зона
Зоны особого режима использования	Санитарно-защитная зона Филиала ООО «МАРС» (реестровый номер 54:19-6.246, учетный номер 54.19.2.157)
Общая площадь, кв. м	20 190,00 +/-50
Общая площадь, сот.	201,90

²⁰ Карта градостроительного зонирования Толмачевского сельсовета Новосибирского района, Новосибирской области, https://nsr.nso.ru/sites/nsr.nso.ru/wodby_files/files/document/2021/11/documents/list_1.jpg

Наименование	Земельный участок, кадастровый №54:19:034102:510, общая площадь 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет
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	На земельном участке ж/д ветка отсутствует. Согласно публичной информации ²¹ ж/д ветка имеется рядом с участком (соседние участки обеспечены ж/д веткой)
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

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.

²¹ Источник данных: <https://roskadastr.com/map>

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания, определялось по данным критериев оценки технического состояния²² 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
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	13,4
Год постройки здания	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 (R _г = 0.59 кв. м·°C/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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

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.

²² 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/

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

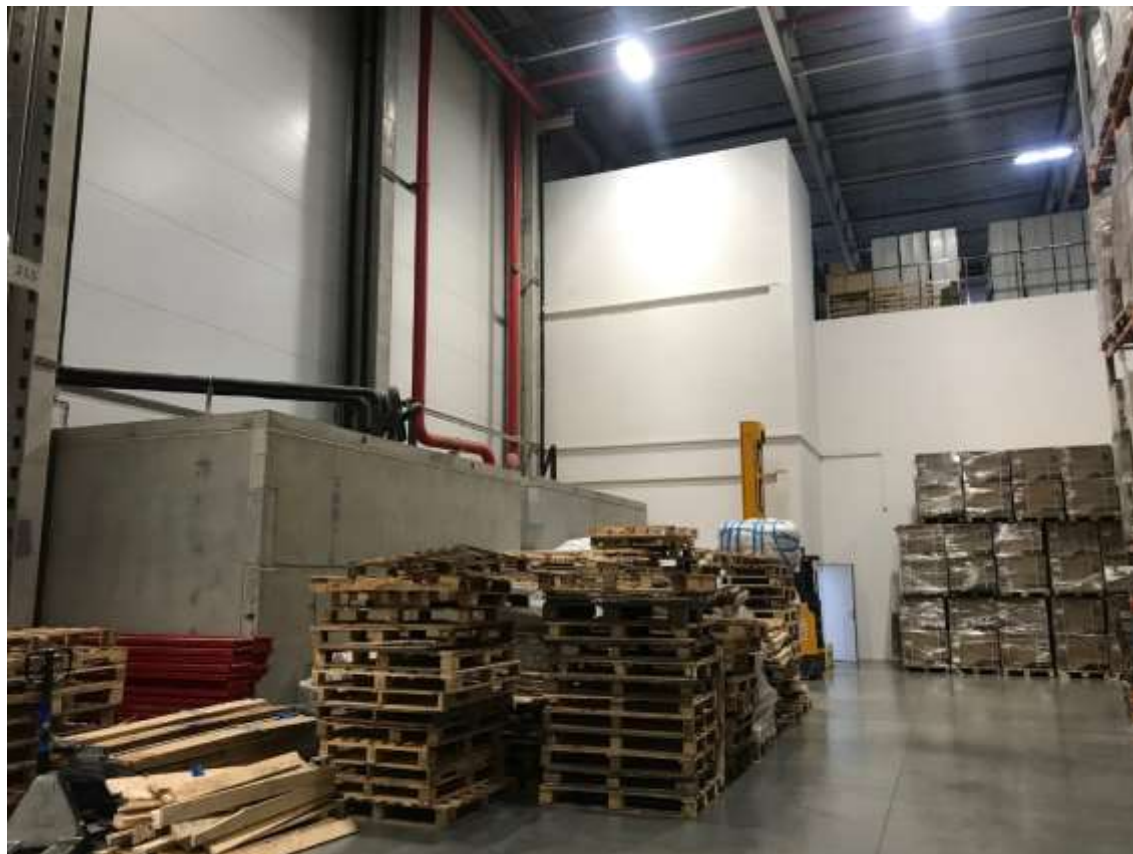


Фото № 9. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 10. Нежилое помещение оцениваемого здания



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

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 -4 переданы в аренду. Договор носит долгосрочный характер (согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 14.05.2018 г., срок аренды по 12 апреля 2027 г.). На дату оценки вакантные площади в здании отсутствуют, загрузка 100%. Условия данного долгосрочного договора и анализ его соответствия рыночным данным приведены в п. 6.4.3 Отчета. При этом контрагент по Долгосрочному договору аренды не раскрывается в Отчете в связи с политикой 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 А²³.

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 ²⁴	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35 999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%, относительно IV квартала 2022 г. - 81,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2023 г. по отношению к ценам I квартала 2022 г. составил 100,7%. ²⁶	Валовой региональный продукт (ВРП) Новосибирской области по итогам 2021 года (в текущих основных ценах) составил 1 617 011,1 млн рублей. Индекс физического объема ВРП относительно 2020 г. составил 107,8%. Валовой региональный продукт на душу населения составил 581 018,3 руб. ²⁷ Данные за 2022 г. не опубликованы.
Объемы производства основных отраслей хозяйства	Индекс промышленного производства в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,9%, в январе-июле 2023 г. - 102,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,5%, в январе-июле 2023 г. - 98,7%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил	Индекс промышленного производства в январе-июле 2023 г. составил 107,0% к январю-июлю 2022 года. Индекс производства по добыче полезных ископаемых в январе-июле 2023 г. составил 103,5% к январю-июлю 2022 года. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июле 2023 г. составил 109,8% к январю-июлю 2022 года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2023 г. составил

²³ Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

²⁴ Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-июль 2023 года» (опубликовано 30.08.2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2023.pdf>

²⁵ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Социально-экономическое положение Новосибирской области (январь-июль 2023 года) (опубликовано 04.09.2023 г.) – URL: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>, <https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKLAD07.docx>

²⁶ Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-июль 2023 года» (опубликовано 02.08.2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

²⁷ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Валовой региональный продукт // ВРП с 1998 года (опубликовано 22.03.2023 г.) – URL: <https://54.rosstat.gov.ru/folder/140578>, [https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20г\(3\).xlsx](https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20г(3).xlsx)

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵																																																																																	
	109,5%, в январе-июле 2023 г. - 106,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2023 г. составил 1293,4 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2023 г. - 6914,4 млрд рублей, или 108,7%.	127 128,3 млн руб., что составило 121,5% к январю-июлю 2022 года. В январе-июле 2023 года на территории области сданы в эксплуатацию 27,5 тыс. квартир общей площадью 1 784,1 тыс. кв. м, что на 41,1% выше уровня января-июля 2022 года.																																																																																	
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу ²⁸ :	Структура валового регионального продукта по видам экономической деятельности (в текущих ценах, в % к итогу). ²⁹																																																																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>I кв. 2023 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>11,9%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>11,7%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>6,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>12,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение</td> <td>11,2%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	I кв. 2023 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%	Добыча полезных ископаемых	11,9%	Обрабатывающие производства	12,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,0%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	3,4%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,7%	Транспортировка и хранение	7,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	2,1%	Деятельность финансовая и страховая	6,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,2%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,7%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	11,2%	Образование	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,4%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>4,5%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>13,5%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,3%</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>4,3%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>16,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>11,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>5,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>3,3%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>4,8%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>4,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,7%	Добыча полезных ископаемых	4,5%	Обрабатывающие производства	13,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	4,3%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	16,4%	Транспортировка и хранение	11,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	3,9%	Деятельность финансовая и страховая	0,4%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,8%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,8%	Образование	4,1%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,8%	Предоставление прочих видов услуг
Наименование вида экономической деятельности	I кв. 2023 г.																																																																																		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%																																																																																		
Добыча полезных ископаемых	11,9%																																																																																		
Обрабатывающие производства	12,5%																																																																																		
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,0%																																																																																		
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																																																		
Строительство	3,4%																																																																																		
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,7%																																																																																		
Транспортировка и хранение	7,4%																																																																																		
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																																																		
Деятельность в области информации и связи	2,1%																																																																																		
Деятельность финансовая и страховая	6,2%																																																																																		
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,2%																																																																																		
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,7%																																																																																		
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%																																																																																		
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	11,2%																																																																																		
Образование	3,4%																																																																																		
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%																																																																																		
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																																		
Предоставление прочих видов услуг	0,4%																																																																																		
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																																																																																		
Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.																																																																																		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,7%																																																																																		
Добыча полезных ископаемых	4,5%																																																																																		
Обрабатывающие производства	13,5%																																																																																		
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																																																																		
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																																		
Строительство	4,3%																																																																																		
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	16,4%																																																																																		
Транспортировка и хранение	11,0%																																																																																		
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																																																		
Деятельность в области информации и связи	3,9%																																																																																		
Деятельность финансовая и страховая	0,4%																																																																																		
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,8%																																																																																		
Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,4%																																																																																		
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,3%																																																																																		
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,8%																																																																																		
Образование	4,1%																																																																																		
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,6%																																																																																		
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,8%																																																																																		
Предоставление прочих видов услуг	0,8%																																																																																		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июле 2023 г. составил 3 999,0 млрд рублей, или 110,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2023 г. – 25 692,5 млрд рублей, или 102,4%.	Оборот розничной торговли в январе-июле 2023 г. составил 483 933,3 млн руб., что составило 105,3% к соответствующему периоду 2022 года.																																																																																	
Индекс потребительских цен	В июле 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,5%.	Индекс потребительских цен в июле 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 101,1%, непродовольственные товары – 101,6% и услуги – 100,2%.																																																																																	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2023 г. составила 76 604 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,1%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2023 г. составил 3,0% (без исключения сезонного фактора)	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе-июне 2023 года по предварительным данным составила 58 511 руб. По сравнению с январем-июнем 2022 года она увеличилась на 16,5%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе-июне 2023 года составила 112,3% к январю-июню 2022 года. Уровень зарегистрированной безработицы на конец июля 2023 года составил, по оценке, 0,9% численности рабочей силы.																																																																																	
Наиболее значи-	Выручка за 2021 год лидера рейтинга «Газпрома» вы-	Крупнейшие предприятия по выручке: АО НПК «Ка-																																																																																	

²⁸ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 15 июня 2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²⁹ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Валовой региональный продукт // ВДС ОКВЭД 2 (с 2016 г.) (опубликовано 16.03.2023 г.) – URL: <https://54.rosstat.gov.ru/folder/140578>, https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/BPII_OKBЭД2_c_2016.xlsx

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵
мые предприятия региона	<p>росла на 62%, превысив 10 трлн рублей, прибыль составила 2,15 трлн рублей. Второй по прибыли оказалась «Роснефть», (более 1 трлн рублей). Не отставал и частный сектор: «Сургутнефтегаз», «ЛУКОЙЛ», «НоваТЭК» и его проект «Ямал СПГ». Отдельно стоит упомянуть черную и цветную металлургию: «Металлоинвест», группа НЛМК, «Северсталь», «Норильский никель». В прошлые годы среди самых прибыльных компаний России были банки — Сбербанк и Альфа-банк, группа ВТБ. Итоги 2021 года у банковского сектора тоже были блестящими, однако финансовых результатов они не раскрыли.</p> <p>К крупнейшим предприятиям относятся РЖД, X5 Retail Group, «Ростех», Розничная сеть «Магнит», «Росатом» и др.³⁰</p>	<p>трен», АО «Авиакомпания «Сибирь», АО «Разрез Кольванский», ООО «БКС Консалтинг», ООО «Разрез Восточный», АО «Новосибирскэнергосбыт», АО «СИБЭКО», ООО «АДС «КИТ», ООО «Восточная Техника», ООО «АГРОРЕСУРСЫ», ООО «Группа Компаний Демидов», ООО «Сдэк-Глобал», ООО «РИЧ ФЭМИЛИ» и др.³¹</p>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<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 санкциями³²</p>	<p>Инвестиционный рейтинг Новосибирской области по итогам 2021 г. – В3 (умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности).³³</p> <p>Новосибирская область остается в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности. Она занимает третий год подряд 13-е место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации и вошла в пятерку лидеров по развитию малого и среднего предпринимательства.³⁴</p>
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов, лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.</p>	

³⁰ Эксперт-400: Рейтинг крупнейших компаний России (9 октября 2022 г.) – URL: <https://expert.ru/expert/2022/41/na-polnykh-parusakh-v-noviy-krizis/>

³¹ Компании Новосибирской области по выручке (данные за 2022 г.), <https://spark-interfax.ru/statistics/region/50000000000>

³² Суверенный кредитный рейтинг России – URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

³³ RAEX «Инвестиционная привлекательность регионов: государство поддержало статус-кво», 14 ноября 2022 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/.

³⁴ <https://ngtpp.ru/news/investitsionnyj-rejting-novosibirskoj-oblasti-vyros-za-2022-god/?ysclid=Imezz9jtj908640425>

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵
	<p>Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США, привёл к его расширению и войнам по всему миру. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.</p> <p>Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений.</p> <p>Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.</p> <p>В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.</p> <p>В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.</p> <p>В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам. Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения. В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.³⁵</p> <p>В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.</p> <p>Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.³⁶</p>	

³⁵ По материалам: СтатРелиз. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на август 2023 года – URL: <https://statreliz.ru/downloads/Анализ%202023%20август.pdf>

³⁶ По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵
	Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год – рост на 2,2% (+0,7 п.п.). Прогнозы роста экономики на последующие три года не изменились – +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +4,6%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна – +1,5%. ³⁷	

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 остается в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности. В регионе за январь-июль 2023 г. наблюдается рост индекса промышленного производства. За январь-июль 2023 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», а также объем розничной торговли увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2022 года.

В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости. Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью³⁸.

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 недвижимости³⁹

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;

³⁷ По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, сентябрь 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

³⁸ Источник: [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)

³⁹ 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	
	<ul style="list-style-type: none"> 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.
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений 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

Класс объекта	
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.
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	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<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

Класс объекта	
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 (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 высококласную складскую недвижимость класса А.

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

4.3.1. Обзор рынка земельных участков

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 %. 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.

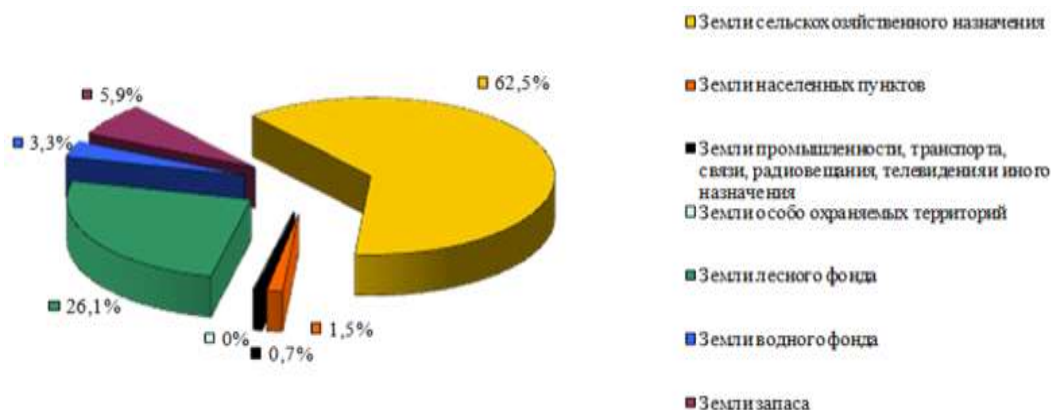


Рис. 7. Структура земельного фонда Новосибирской области по категориям земель⁴⁰

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.

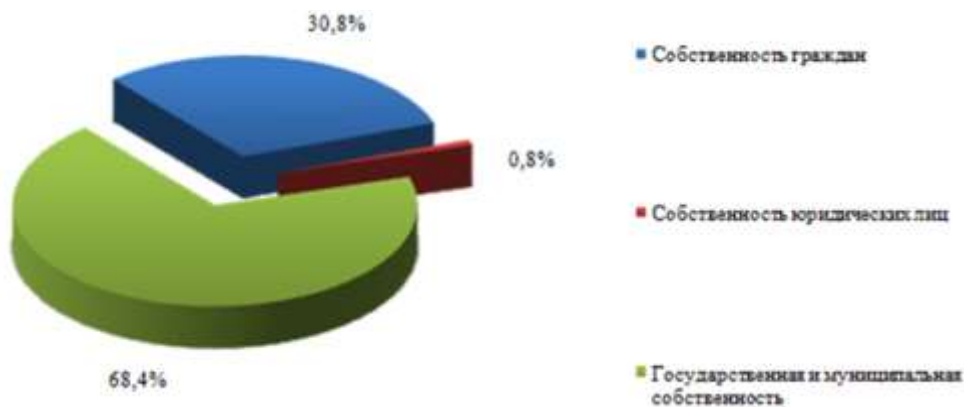


Рис. 8. Распределение земельного фонда по формам собственности⁴¹

Земельный рынок Новосибирской области (I квартал 2023 года)⁴²

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

⁴⁰ 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/>

⁴¹ 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/>

⁴² Статья «Земельные участки в Новосибирской области дорожают и спрос на них растет» от 26 апреля 2023 г., <https://stroy54.ru/zemelnye-uchastki-v-novosibirskoj-oblasti-dorozhayut-i-spros-na-nih-rastet/>

Объем предложения в России в сегменте земельных участков за год вырос на 2,5%, выяснили аналитики Авито.Недвижимости. За этот период по стране стали продавать на 3,5%, 2,4% и 2,1% больше участков промназначения, сельхозназначения (СНТ, ДНП) и поселений ИЖС.

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

Стоимость земельных участков по России в первом квартале 2023 г. относительно того же периода 2022-го выросла на 20% и составила в среднем 600 тыс. руб. Участки промназначения обходились россиянам в среднем в 7 млн руб.

Земельные участки в Новосибирской области подорожали на 22,2% и стоят в среднем 550 тыс. руб. Сильнее всего цены выросли на участки промназначения (+37,5%). Средняя цена за такой объект - 8 250 000 руб.

Значительнее всего за год по стоимости сотки выросли участки сельхозназначения (+22,5). Земля под ИЖС и участки промназначения выросли в цене на 16,1% и 14,8% соответственно. Цены за сотку в Новосибирской области за год выросли на 22,2%, при этом сильнее всего подорожали участки промназначения (+49,5%), рассказали аналитики.

Объем предложения на рынке земельных участков в России, по подсчетам специалистов Авито.Недвижимости, за 1 квартал 2023 года вырос на 0,7%. В Новосибирской области за квартал объем предложения уменьшился на 0,9%.

Спрос на покупку земли вырос на 25,7%. В Новосибирской показатель спроса вырос на 23,7%.

Также, согласно аналитике платформы, за квартал цена на земельные участки почти не изменилась (+0,2%). Средняя стоимость участков сельхозназначения выросла на 8,9%, а участков промназначения — на 1,4%. Цены на земельные участки в Новосибирской области за этот период выросли на 10%. Стоимость сотки за квартал по России также почти не изменилась (+0,2%), а в Новосибирской области цены на сотку выросли на 10%.

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 242 объявления 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 широкий – от 3 сот. до 185,81 га.

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUcmCBTqVQ

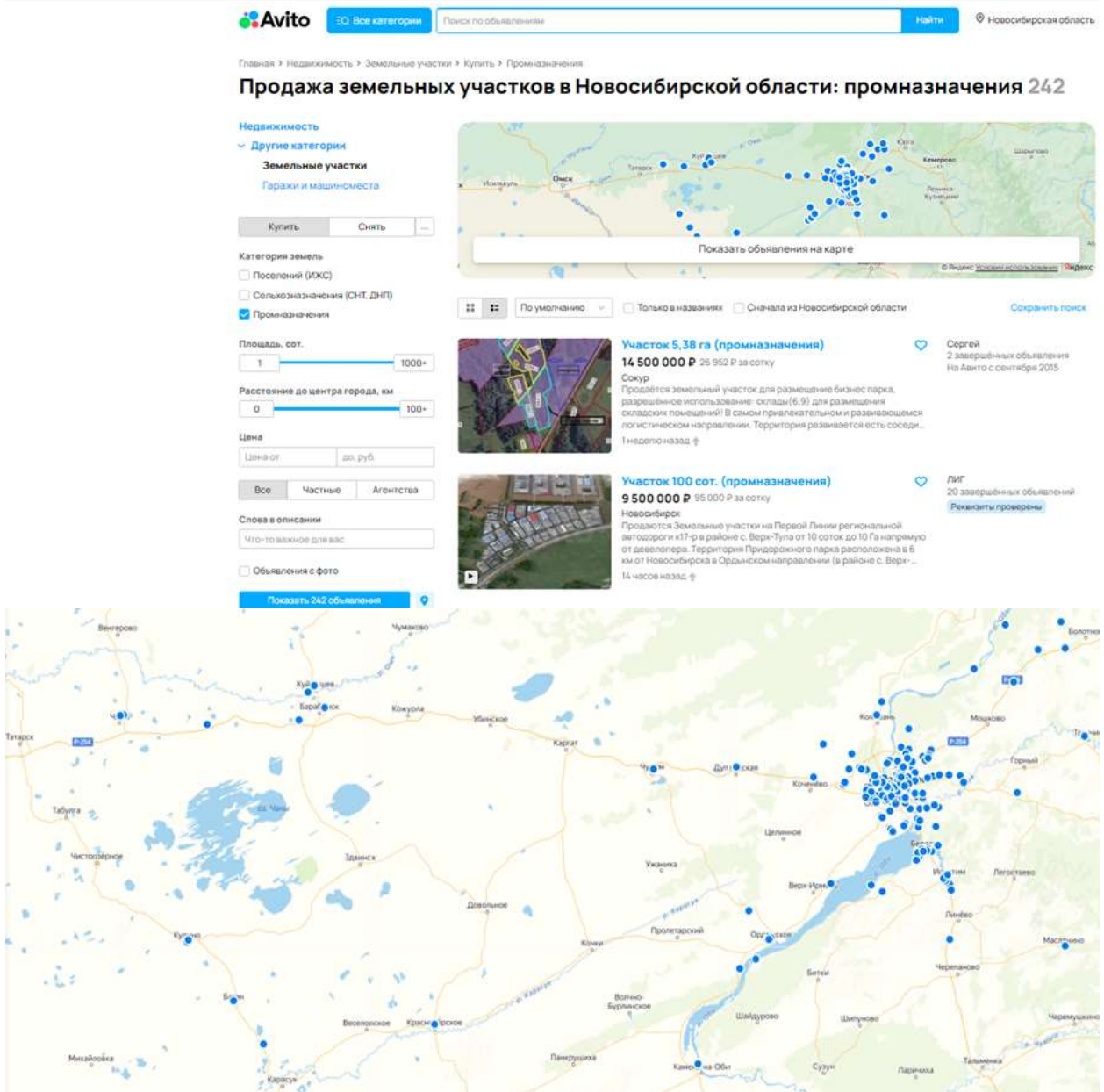


Рис. 9. География распределения предложений по продаже земельных участков под промышленное освоение по данным сайта объявлений Avito⁴³

⁴³ https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUcmCBTqVQ

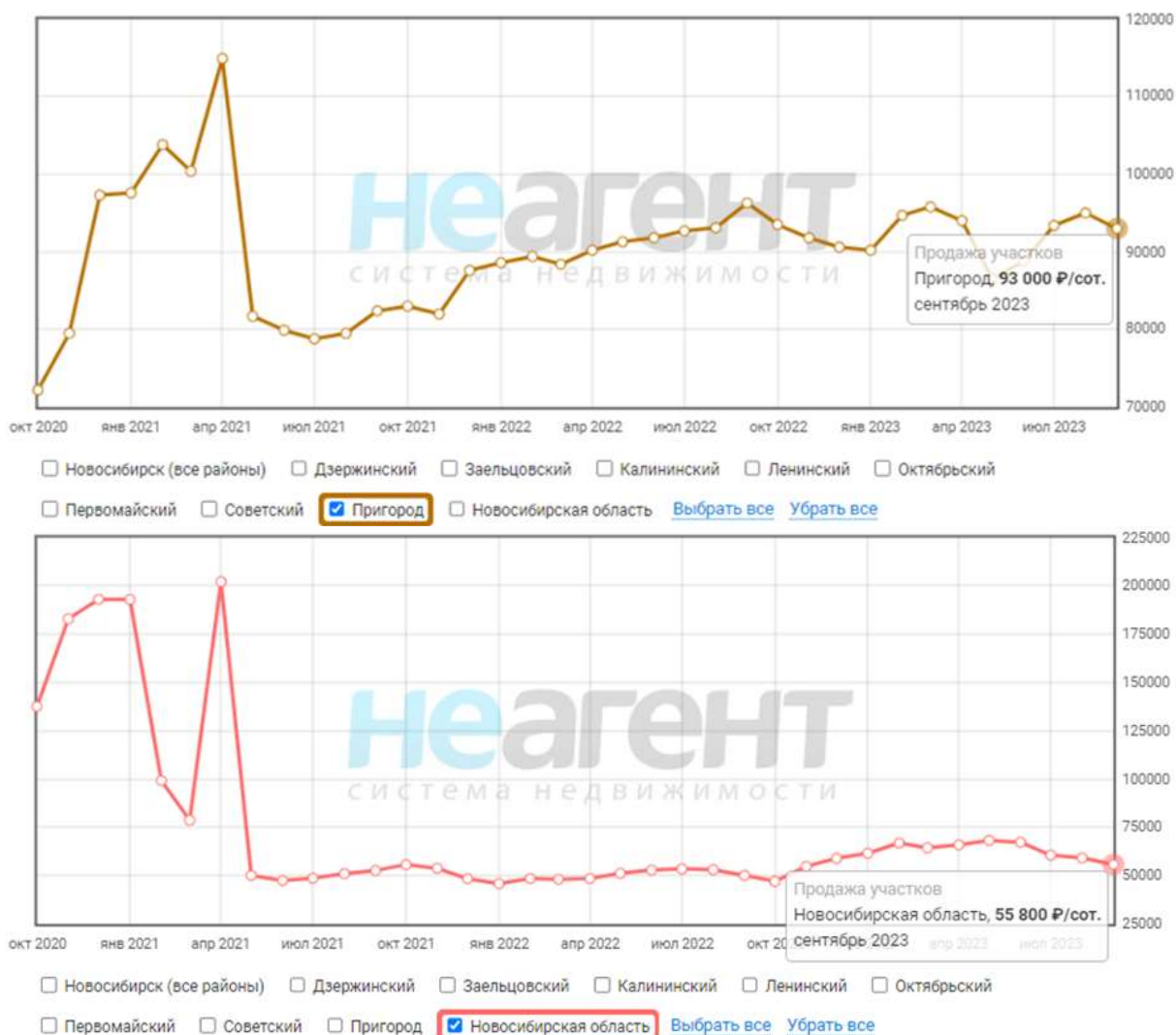


Рис. 10. Средняя стоимость земельных участков в г. Новосибирск (пригород) и Новосибирской области, руб./сот.⁴⁴

Согласно данным системы недвижимости «НЕАГЕНТ» средняя стоимость земельных участков в пригороде Новосибирска и Новосибирской области на сентябрь 2023 года находится в диапазоне от 55 800 руб./сот до 93 000 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;

⁴⁴ <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#prigorod.novosibirskaya-oblast>

- 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, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

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, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Криводановка, ул. Шоссейная, 7
Кадастровый номер	54:19:034001:5152	54:19:034001:3925	54:19:034001:6114, 54:19:034001:6115	Часть земельного участка с кадастровым номером 54:19:022201:1983
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Общая площадь, сот.	260,12	300,85	215,19	100,00
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Склады (6.9)	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	Коммунальное обслуживание (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Объекты придорожного сервиса (4.9.1); Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); Склады (6.9).	Производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта
Точная ссылка	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-60-ga-tolmachevo-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_promnaznacheniya_2144396241?ysclid=lm6muaexao290114286	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-15-ga-ul-tolmachevskaya-novosibirskij-rajon/	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_promnaznacheniya_2677524967
Источник информации	+7 (383) 213-83-12, +7 (951) 392-51-15	+7 913 954-01-14	+7 (383) 213-83-12, +7 (951) 392-51-15	+7 913 761-79-37
Цена предложения, руб.	19 000 000	30 000 000	12 200 000	8 000 000
Цена предложения, руб./сот.	73 043	99 717	56 694	80 000
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 56 694 до 99 717 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 здания 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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- 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 ограничений (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.

Для целей исследования рынка в рамках настоящего Отчета приводим данные Справочника оценщика недвижимости под общ. ред. Л. А. Лейфера.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0.22
2	Расположение относительно автомагистралей	0.12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0.11
4	Передаваемые имущественные права	0.11
5	Наличие электроснабжения на участке	0.08
6	Свободный подъезд	0.08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0.06
8	Наличие газоснабжения на участке	0.06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0.06
10	Инженерно-геологические условия	0.05
11	Асфальтирование участка	0.05

Рис. 11. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку⁴⁵

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.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. 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

⁴⁵ «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.

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 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.

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

Исходя из достаточного количества предложений к продаже объектов в регионе расположения Объекта оценки целесообразно использовать корректирующие коэффициенты для активного рынка.

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 имущественные 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	0,98
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	0,69	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
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,60	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. 12. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права⁴⁶

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	0,76	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

⁴⁶ «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. Райцентры 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)	0,55	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. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в регионе⁴⁷

⁴⁷ «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 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-Петербурга)	0,75	0,66	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,59	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-Петербурга)	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

Таблица 88. Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Окрестности города, промзоны 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-Петербурга)	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. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения индустриального участка относительно локального местоположения в городе⁴⁸

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

⁴⁸ «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 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	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,10	1,03	1,18
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
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. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁴⁹

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.

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек ⁶											
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	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
200-300	0,66	0,81	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (площадь) земельных участков (города с численностью населения более 1 млн человек)⁵⁰

Инженерное обеспечение земельного участка

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

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границы
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁵¹

Наличие железнодорожной ветки

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

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. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁵²

⁵¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

⁵² «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.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или складские 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 и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства участка и дорожной инфраструктуры⁵³

Наиболее эффективное использование земельного участка

Учитывая существенные отличия по стоимости земельных участков с разным назначением, подбор объектов-аналогов изначально ведется по виду разрешенного использования (ВРИ) оцениваемого объекта.

Скидки на торг при заключении сделок

При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что оцениваемый земельный участок относится к активному рынку.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ⁵⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, ландшафтного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитию, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса площадки дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к городскому центру, вида продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,76	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

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 размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, земельной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким ландшафтным 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: скидки на торг, среднее ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 года):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

Рис. 20. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков⁵⁴

⁵³ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 года, <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

⁵⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 года, <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>

4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости

Рынок складской недвижимости России⁵⁵

Основные индикаторы рынка

Индикаторы рынка	I пол. 2022	Итоги 2022	I пол. 2023	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 873	14 495	15 049	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	338	960	554	▲
Объем сделок тыс. м ² в том числе:	315	627	1 132	▲
сделки на вторичном рынке	133	240	180	▲
сделки на первичном рынке	182	387	952	▲
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	3,8**	1,9	1,1	▼
прямая аренда	2,5	1,6	0,9	▼
субаренда	1,3	0,3	0,2	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год***	5 000	5 350	5 850	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	5 100– 9 000	5 100– 9 000	5 800– 9 500	▲
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС****	1 100– 1 400	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. 2022 г.
 ** 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. 21. Основные индикаторы рынка складской недвижимости I полугодие 2023 года

Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости России на момент I полугодия 2023 года составляет 43,5 млн кв. м. Из него 23,8 млн кв. м (55%) приходится на Московский регион, 4,7 млн кв. м (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, и 15 млн кв. м (34%) – на остальные регионы России.

По итогам I полугодия 2023 года общий объем ввода качественной складской недвижимости России составил 1 046 тыс. кв. м. Наибольшую долю в общем объеме завершеного строительства занимают регионы – 53% (или, 554 тыс. кв. м). Данный показатель вырос на 64% по сравнению со значением за I полугодие 2022 года. Для сравнения, в Московском регионе за первые 6 месяцев ввелось порядка 433 тыс. кв. м, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 60 тыс. кв. м.

Среди региональных рынков лидерами по объему ввода стали Краснодар (157 тыс. кв. м), Екатеринбург (87 тыс. кв. м), Воронеж (53 тыс. кв. м), Тула (50 тыс. кв. м) и Волгоград (45 тыс. кв. м). Подавляющая часть новых складских площадей (81%) была построена в городах-миллионниках и крупных региональных центрах. В остальных городах объемы ввода были сравнительно ниже.

⁵⁵ Источник: «Рынок складской недвижимости. Регионы России. I полугодие 2023», <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-vedvizhimosti-regiony-rossii-1-polugodie-2023>

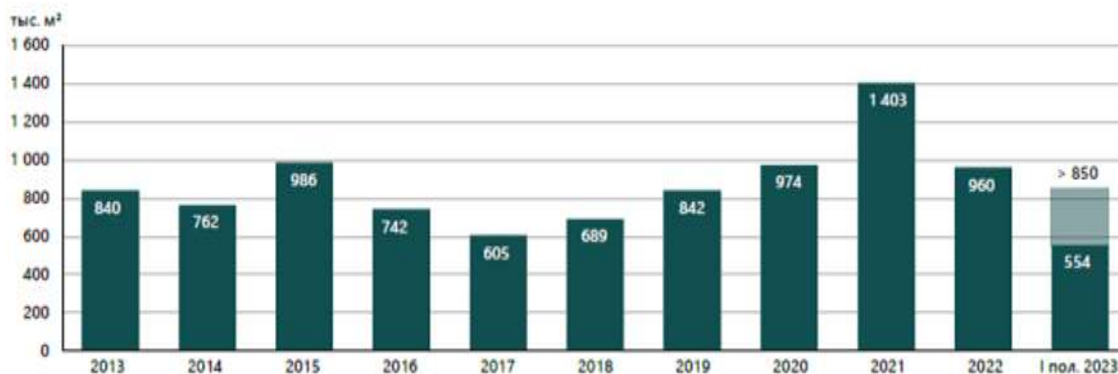


Рис. 22. Динамика объема ввода складских площадей в регионах России, 2013-2023 гг.

Порядка 29% (159 тыс. кв. м) от общего объема ввода качественной складской недвижимости в регионах России составили спекулятивные объекты. Их доля сократилась по сравнению с аналогичным периодом 2022 года на 13 п. п. Наибольшими по площади объектами, которые будут сдаваться в аренду, стали 1-я фаза логистического комплекса «Авиатор» в Екатеринбурге (37,5 тыс. кв. м), 2-я фаза «ЕГСК Логоцентра Седельниково» в Екатеринбурге (30 тыс. кв. м), логистический центр компании «Новоросслогистик» в Новороссийске (20,4 тыс. кв. м) и новый корпус Терминала «Чкаловский» в Екатеринбурге (20 тыс. кв. м). Все перечисленные объекты соответствуют классу А.



Рис. 23. Распределение введенных в эксплуатацию складских площадей в регионах России по типу строительства, I полугодие 2023 г.

Наибольшую часть (71% или 395 тыс. кв. м) завершено строительства в регионах составили площади под собственные нужды, доля которых, напротив, увеличилась в общей структуре ввода. Из них на объекты формата built-to-suit пришлось 46% (256 тыс. кв. м). Крупнейшими завершенными проектами стали 3-я фаза распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries в Краснодаре (50 тыс. кв. м), 2-я фаза логистического комплекса «Солнечный» в Волгограде (45 тыс. кв. м), распределительный центр X5 Group в Краснодаре (44 тыс. кв. м), а также вторые фазы двух распределительных центров Ozon в Казани (38 тыс. кв. м) и Краснодаре (34 тыс. кв. м).

Оставшиеся 25% (139 тыс. кв. м) от общего объема пришлось на площади самостоятельного строительства. К таким объектам относятся 1-я фаза распределительного центра Wildberries в Туле (50 тыс. кв. м), склад «Фармлэнд – Терминал 1» в Уфе (15 тыс. кв. м) и распределительный центр Почты России в Воронеже (12,5 тыс. кв. м).

Крупнейшими регионами России (не включая Москву и Санкт-Петербург) по общему объему качественной складской недвижимости являются Екатеринбург (1,7 млн кв. м), Новосибирск (1,6 млн кв. м), Краснодар (1,2 млн кв. м), Самара (1,1 млн кв. м), Казань (1,1 млн кв. м), Ростов-на-Дону (0,9 млн кв. м). Вместе они формируют более 50% от общего объема регионального предложения.

Доля вакантных площадей в конце I полугодия 2023 года продолжает сокращаться. Свободные спекулятивные площади составляют 0,9% от общего объема качественного предложения в регионах России, что на

0,7 п. п. меньше по сравнению с итоговым значением 2022 года. С учетом площадей, предлагаемых в субаренду, общий показатель вакантных площадей составляет 1,1%.

Спрос

Общий объем спроса на качественную складскую недвижимость регионов России (не включая Москву и Санкт-Петербург) за I полугодие 2023 года составил 1,1 млн кв. м и приблизился к рекордному значению 2021 года.

Представители сферы e-commerce вновь вышли на первое место по объему заключенных сделок – на них пришлось 836 тыс. кв. м (61% от общего объема спроса). С учетом быстрых темпов развития онлайн-торговли в стране и экспансии крупнейших игроков в регионы, данная сфера может стать основным драйвером спроса в 2023 году. Среди крупнейших сделок в данной сфере необходимо выделить аренду компанией Ozon сразу нескольких крупных объектов (более 100 тыс. кв. м) в 5 регионах страны – Омске, Оренбурге, Тюмени, Саратове и Уфе. Все сделки заключены в формате built-to-suit в течение II квартала.

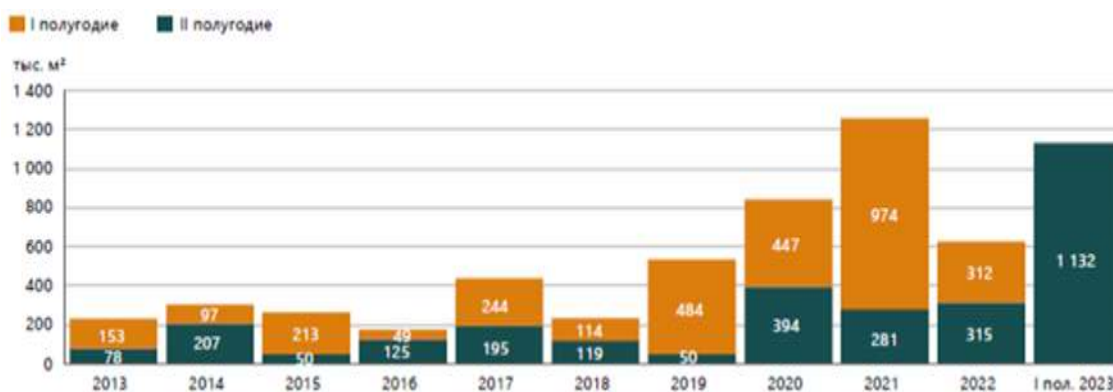


Рис. 24. Динамика объема спроса в регионах России, 2013-2023 гг.

Доля классического ретейла в общем объеме спроса за первые 6 месяцев 2023 года составила всего 18% (или 240 тыс. кв. м). Одной из ключевых сделок в этом сегменте стала BTS-аренда компанией «Красное и Белое» порядка 27 тыс. кв. м в транспортно-логистическом терминале «Восточный» (Нижний Новгород). Кроме того, компания Hoff арендовала два блока в складском комплексе «Кошачковский» (Казань) и «ЕГСК Сельниково» (Екатеринбург) общей площадью 25 и 22,5 тыс. кв. м соответственно.

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2023 года средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади класса А в регионах России составила 5 850 руб./кв. м/год triple net. Стоимость аренды за первые 6 месяцев выросла на 9,3% относительно IV кв. 2022 года, что выше прироста за весь 2022 год (9,2%). Таким образом, если в течение 2022 года рост стоимости аренды был более сдержанным из-за роста доли вакантных площадей на рынке и внешней неопределенности, то в первой половине текущего года виден более быстрый рост запрашиваемых ставок. Запрашиваемые ставки на свободные площади в объектах built-to-suit составляют 6 500 руб./кв. м/год и выше.

При этом стоимость аренды разнится в зависимости от региона страны. Например, в удаленных регионах Сибири и Дальнего Востока, таких как Хабаровск и Владивосток, запрашиваемые ставки на готовые площади в складских комплексах класса А достигают 7 500 – 9 500 руб./кв. м/год triple net.

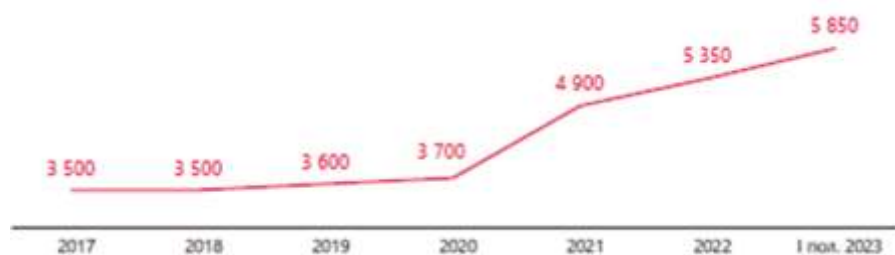


Рис. 25. Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на вторичном рынке в объектах класса А, руб./кв. м/год triple net

Прогноз

По оценкам аналитиков NF Group, общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России за 2023 год может составить более 850 тыс. кв. м. При этом объем спроса, беря во внимание текущую динамику, определенно превысит рекордные значения 2021 года и составит более 1,5 млн кв. м.

Также ожидается, что в отсутствии большого объема спекулятивного предложения, сохранении высокого спроса и роста стоимости строительства складских комплексов доля вакантных площадей будет оставаться на низком уровне. Данная ситуация будет способствовать росту стоимости аренды во всех регионах страны до конца года.

Регион*	Объем качественной складской недвижимости класса А,В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А,В, %**	Численность постоянного населения региона на 1 января 2023 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли за 2022 г., млрд руб.	Диапазон запрашиваемых ставок аренды на сухие площади класса А в BTS-объектах, руб./м2/год*** I пол. 2023
Екатеринбург	1 716	1,8%	4 239	1 321	6 500 – 7 000
Новосибирск	1 626	2,6%	2 794	783	6 300 – 6 500
Краснодар	1 231	0,5%	5 819	2 105	6 500 – 7 000
Самара	1 061	1,5%	3 143	835	6 000 – 6 500
Казань	1 053	0,0%	4 002	1 216	6 300 – 6 800
Ростов-на-Дону	909	4,8%	4 165	1 309	6 500 – 7 000
Воронеж	691	2,3%	2 285	725	5 800 – 6 300
Нижний Новгород	538	0,0%	3 082	971	6 000 – 6 500
Владивосток	383	1,7%	1 820	588	7 500 – 9 500
Челябинск	345	0,0%	3 407	767	6 000 – 6 500
Уфа	333	0,0%	4 078	1 118	6 000 – 6 500
Красноярск	287	0,0%	2 846	694	6 300 – 6 500
Волгоград	272	0,3%	2 470	539	5 900 – 6 400
Пермь	224	0,0%	2 508	661	6 000 – 6 500
Омск	127	0,0%	1 832	430	6 500 – 7 000
Хабаровск	170	0,0%	1 284	429	7 500 – 9 500

* Города-миллионники (вкл. области) и Дальний Восток

** Включая предложения по субаренде

*** Учитывая складские площади на первичном и вторичном рынке (в т. ч. строящиеся объекты), без учета НДС и ОПЕХ

Рис. 26. Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Рынок складской недвижимости г. Новосибирска⁵⁶

После затишья 2022 года, в 2023 году наблюдается активность на рынке складской недвижимости.

	СЕНТЯБРЬ 2022	СЕНТЯБРЬ 2023		СЕНТЯБРЬ 2022	СЕНТЯБРЬ 2023
Общий объем качественных складов, тыс. кв.м	2 272,9	2 412,7	Введено в эксплуатацию, тыс. кв.м	81,1	139,8
Класс А	1 405,7	1 474,3	Класс А	62,3	68,6
Класс В	867,3	938,5	Класс В	18,8	71,2

Рис. 27. Основные индикаторы рынка

Основатель компании Nazarov & Partners Александр Назаров представил обзор рынка складской недвижимости Сибири на конференции «Логистика будущего». Он рассказал о росте объема складских помещений разных классов, о темпах ввода в строй новых складов и некоторых финансовых показателях. По словам экс-

⁵⁶ Обзор рынка складской недвижимости Новосибирска 2023, <https://nazarovcre.ru/page39441673.html?ysclid=lmc44nmz89210272897>,

Статья «Лучшего времени для строительства складов, возможно, не будет» от 12.09.2023 г., <https://nsk.dk.ru/news/237190092>

перта, уже с января по август 2023 г. объем сделок на рынке аренды качественных складов классов «А» и «В» достиг 160 тыс. кв. м. Сделок по продаже помещений не было.

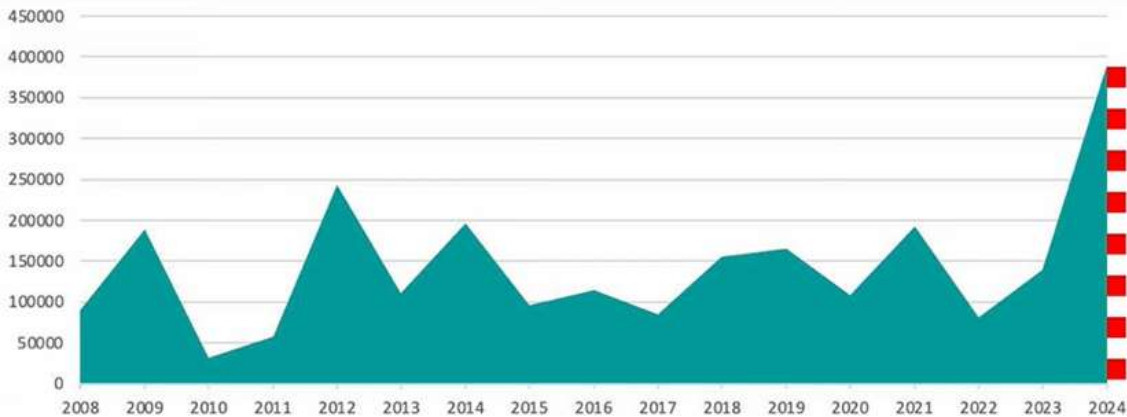


Рис. 28. Динамика ввода качественных складов по годам (суммарно класс А и В)

В Новосибирске сегодня существует устойчивый дефицит качественных складских площадей. Собственники складов практически не готовы обсуждать продажу своих объектов даже по высоким ценам, а те, кто не исключает вероятности продажи, – озвучивает цены на свои объекты выше рынка в два-три-пять раз, – отметил Назаров.

	СЕНТЯБРЬ 2022	СЕНТЯБРЬ 2023
Объем вакантных площадей, тыс. кв.м	99,6	33,5
Класс А	77,0	15,5
Класс В	22,6	18,0
Доля вакантных площадей, %	5,0	1,4

Рис. 29. Вакантность

В перспективе ближайших трех лет в Новосибирске прибавится порядка 1,5 млн качественных складских площадей, и многие из них будут построены под собственные нужды, добавил эксперт.



Рис. 30. Коммерческие условия

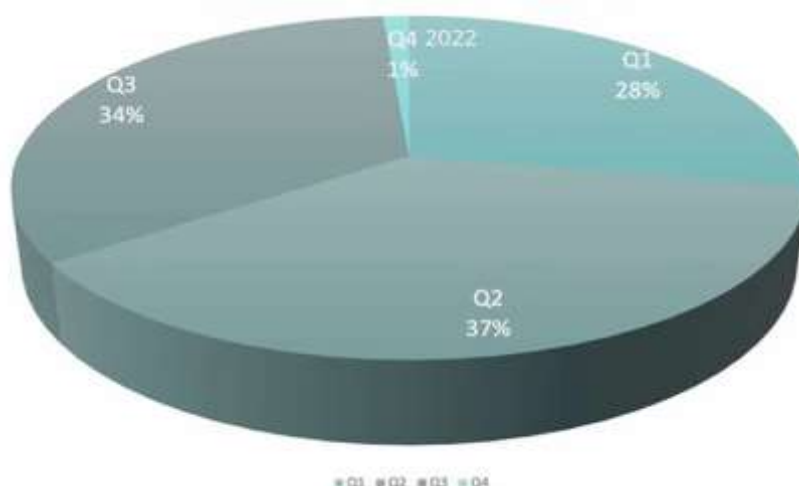


Рис. 31. Объем сделок по кварталам

Девелоперы очень тщательно стали подходить к выбору участков, концепции проекта, чаще обращаться к консультантам, взвешивают и перепроверяют буквально все. Многих останавливает высокая себестоимость строительства, поскольку это автоматически накладывает отпечаток на размер будущей арендной ставки, которая для рынка еще кажется неподъемной. На рынке стало больше появляться новых игроков-девелоперов, желающих построить склады для аренды, причем, без опыта работы на производственно-складском рынке.

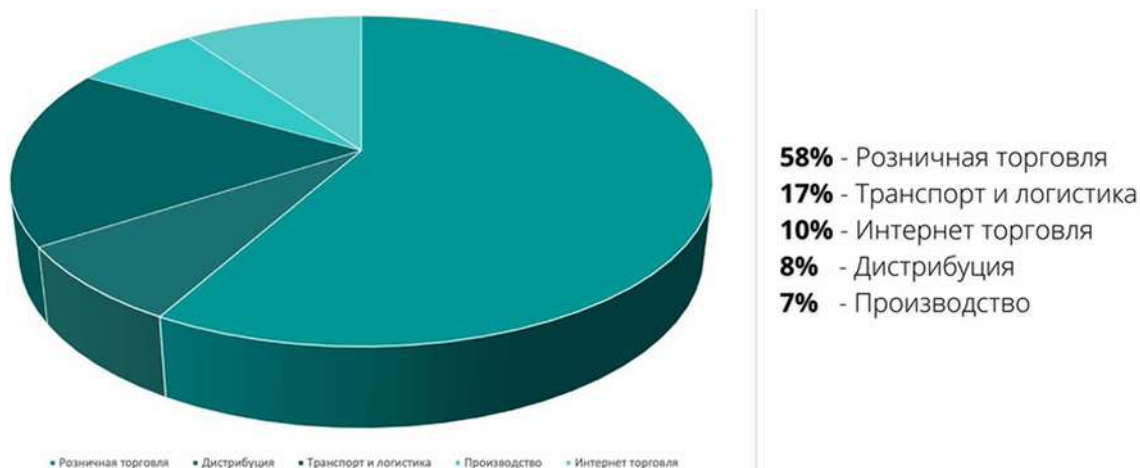


Рис. 32. Распределение сделок по профилю арендаторов

По прогнозам компании, уже к 2024 году объем складов класса «А» и «В» увеличится на 250 тыс. кв. м., а рынок поприветствует новых крупных участников.

ГОД	ИТОГО	КЛАСС А	КЛАСС В
2020 г.	224,2	191,6	52,6
2021 г.	192,6	147,7	44,9
2022 г.	81,1	62,3	18,8
2023 г.	139,8	68,6	71,2
Прогноз ввода → 2024 г.	390	148	242

Рис. 33. Прогноз ввода складских площадей

Новосибирск по-прежнему занимает лидирующие позиции по привлекательности рынка складской недвижимости среди регионов по количеству сделок и заявленных складских комплексов.

Превалирует строительство складов под свои нужды, - спекулятивного строительства практически нет. Это реакция, в том числе, на дефицит площадей. Очень активный рынок, высокий спрос на качественные склады, образовавшийся дефицит площадей и приостановка строительства проектов, – все это повлияло на рост ставок аренды и отсутствие желания продавать. За последний год по Новосибирску выдано порядка 100 разрешений на строительство складских и производственных объектов.

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







Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объектов 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 Объектов 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.

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, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фото		 	 	
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Окружная (ориентир)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 186	Новосибирская область, г. Новосибирск, пр-т Красный
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Площадь улучшений, кв. м	13 000,0	11 000,0	10 755,0	9 500,0
Класс качества	A	A	B	B
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Точная ссылка	https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/	https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023795ik/	https://novosibirsk.etagi.com/commerce/5386143/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9500_m_s_arendatoramipod_sebya_3109332163
Источник данных	Марина Сергеевна Белых (Лысенко), +7 (383) 363 18 18	Марина Сергеевна Белых (Лысенко), +7 (383) 363 18 18	Тахир Заяншанович, +7 969 228-87-83	Анна, + 7 913 792-89-53
Цена предложения, руб.	585 000 000	550 000 000	355 000 000	550 000 000
НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	54 000	50 000	39 609	57 895
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объектов оценки находятся в диапазоне от 39 609 до 57 895 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды представлен в п. 6.4.3 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.

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

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.⁵⁷ 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-Петербург). Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России. Оценщик использовал данные по активному рынку (п. 4.3.2 Отчета).

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 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 - 0,73
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. 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. 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. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁵⁸

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

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.

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	0,83	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	0,88
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 доходов 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. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁵⁹

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.

Физические характеристики

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

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 65

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. 36. Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади для высококлассных объектов производственно-складской недвижимости⁶⁰

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. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта⁶¹

⁶⁰ «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.

⁶¹ «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	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. Смежностью с центральными автомагистралями	1,54	1,90	1,71
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. Кабели связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,28	1,47	1,36
Класс С	Капитальные отопливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
Класс D	Капитальные неотопливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,45	0,66	0,55

Рис. 38. Коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости в зависимости от класса качества⁶²

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. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние⁶³

⁶² Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2023 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3185-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

⁶³ «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)			
цены		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,35
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление⁶⁴

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,16	1,49
	сэндвич-панели	0,86	1,00	1,28
	металлические	0,67	0,78	1,00

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для цен объектов производственно-складской недвижимости на материал стен⁶⁵

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. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁶⁶

⁶⁴ «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.

⁶⁵ «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.

⁶⁶ «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. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁶⁷

города с населением более 1 миллиона человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
Объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,10
	не обеспечены ГПМ	0,91	1,00

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁶⁸

№	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	1,03	1,15	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопровода, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,16	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	0,89	4,37	2,47
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,85	4,18	2,37
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием (включая холодильное)	1,09	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁶⁹

⁶⁷ «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.

⁶⁸ «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.

⁶⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 г., <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrekcirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

Скидки на торг при заключении сделок

При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что Объекты оценки относятся к активному рынку.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ⁷⁰	По регионам ⁷⁰		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой 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, с ростом ликвидности:
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города Черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алустик, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Рис. 46. Скидка на торг для объектов недвижимости при продаже⁷⁰

Ставки капитализации

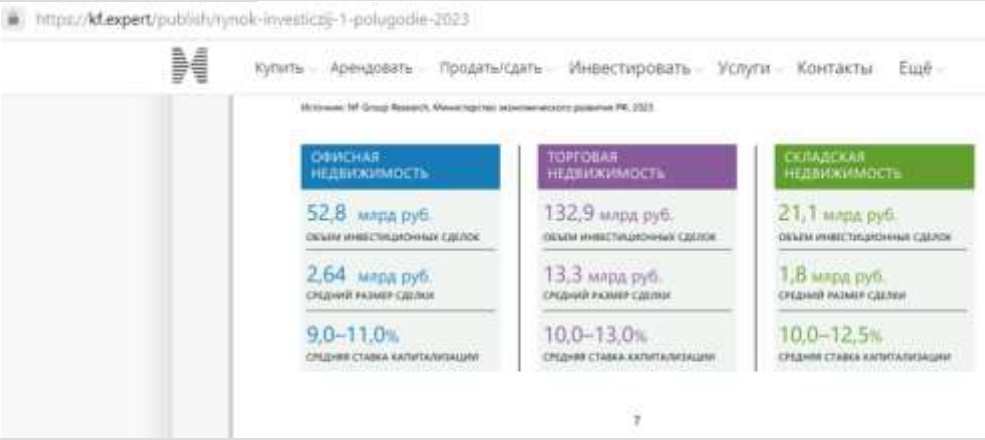
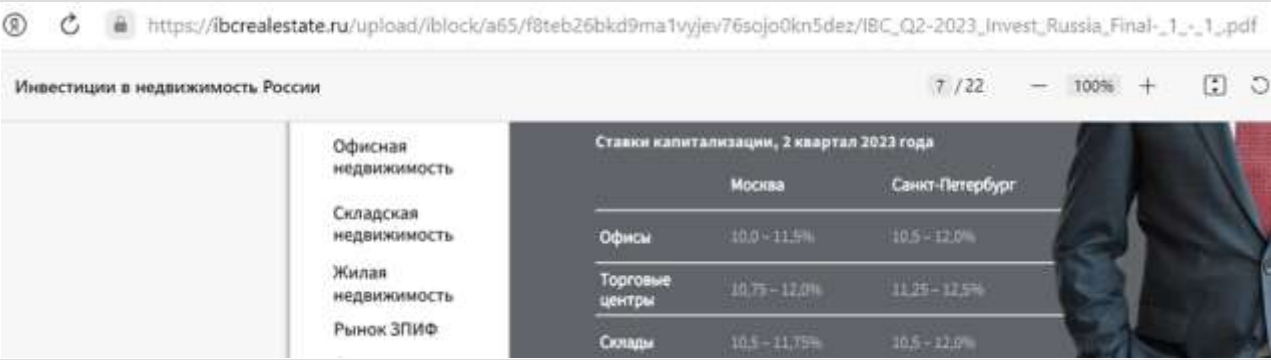
Табл. 14. Ставки капитализации для складской недвижимости

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	-	-	9,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2023 г. (значение для класса А)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-objektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda
	Объекты	Среднее значение			
	Торговые помещения и здания	0,08	0,09		0,11
	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,14		0,18
	Складские помещения и здания	0,05	0,11		0,14
	Производственные помещения и здания	0,14	0,17		0,24

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

⁷⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник												
	min значение	max значение	Среднее значение														
2	10,00%	12,50%	11,25%	Рынок инвестиций. 1 полугодие 2023 г.	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-polugodie-2023												
																	
3	10,50%	12,00%	11,25%	Инвестиции в недвижимость России, 2 квартал 2023 г. (среднее значение по Санкт-Петербургу, как более сопоставимому городу с объектом Оценки из представленных)	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_-1_.pdf												
 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Ставки капитализации, 2 квартал 2023 года</caption> <thead> <tr> <th></th> <th>Москва</th> <th>Санкт-Петербург</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисы</td> <td>10,0 - 11,5%</td> <td>10,5 - 12,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговые центры</td> <td>10,75 - 12,0%</td> <td>11,25 - 12,5%</td> </tr> <tr> <td>Склады</td> <td>10,5 - 11,75%</td> <td>10,5 - 11,0%</td> </tr> </tbody> </table>							Москва	Санкт-Петербург	Офисы	10,0 - 11,5%	10,5 - 12,0%	Торговые центры	10,75 - 12,0%	11,25 - 12,5%	Склады	10,5 - 11,75%	10,5 - 11,0%
	Москва	Санкт-Петербург															
Офисы	10,0 - 11,5%	10,5 - 12,0%															
Торговые центры	10,75 - 12,0%	11,25 - 12,5%															
Склады	10,5 - 11,75%	10,5 - 11,0%															
10,50%			Значение, принимаемое к расчету, %														

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

- По подсчетам специалистов Авито.Недвижимости, за 1 квартал 2023 года в Новосибирской области объем предложения уменьшился на 0,9%. Показатель спроса вырос на 23,7%.
- Цены на земельные участки в Новосибирской области за 1 квартал 2023 года выросли на 10%.
- 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 2023 года находится в диапазоне от 55 800 руб./сот до 93 000 руб./сот.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 56 694 до 99 717 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями.
- По словам основателя компании Nazarov & Partners Александра Назарова, с января по август 2023 г. объем сделок на рынке аренды качественных складов классов «А» и «В» достиг 160 тыс. кв. м. Сделок по продаже помещений не было.

- Новосибирск по-прежнему занимает лидирующие позиции по привлекательности рынка складской недвижимости среди регионов по количеству сделок и заявленных складских комплексов.
- Превалирует строительство складов под свои нужды, - спекулятивного строительства практически нет. Это реакция, в том числе, на дефицит площадей.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам, по исследованиям Оценщика, составляет от 39 609 до 57 895 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Оцениваемый объект относится к высококлассной складской недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются местоположение, состояние, площадь, класс качества, наличие погрузочно-разгрузочных механизмов, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- Согласно аналитическим источникам, средняя ставка капитализации для складских объектов составляет 10,50%.
- 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. 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

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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.

Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, в действующей редакции) для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства, таким образом, анализ вариантов использования земельного участка (массива) как условно свободного не требуется.

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 предоставленным правоудостоверяющим документам, а также записям из ЕГРН, 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 объекта является текущее использование в качестве здания складского назначения со вспомогательными площадями административно-бытового назначения, расположенных на земельном участке, используемом для его эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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 акти-

ва 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. Органи-

зация 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

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

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. В5 и В6 IFRS 13 при рыночном подходе 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. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок складской недвижимости в регионе расположения Объекта оценки 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 ofertу (предложение о продаже/аренде), 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 2 к Отчету.

Табл. 15. Описание объектов сравнения⁷¹

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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. Окружная (ориентир)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 186	Новосибирская область, г. Новосибирск, пр-т Красный
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Тип объекта	Здание с земельным участком	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	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены

⁷¹ Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несовпадения 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
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 сентября 2023 г.	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	11 000,0	10 755,0	9 500,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1 ⁷²	2 600,0	2 203,0	1 080,0	1 500,0
Площадь складских помещений, кв. м	10 329,9 ⁷³	10 400,0	8 797,0	9 675,0	8 000,0
Класс качества	А	А	А	В	В
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется на участке	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	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	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	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	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	х	https://www.dnnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/	https://www.dnnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023795ik/	https://novosibirsk.etagi.com/commerce/5386143/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9500_m_s_arendatoramipod_sebya_3109332163
Источник данных	х	Марина Сергеевна Белых (Лысенко), +7 (383) 363 18 18	Марина Сергеевна Белых (Лысенко), +7 (383) 363 18 18	Тахир Заяншанович, +7 969 228-87-83	Анна, + 7 913 792-89-53
Цена предложения, руб.	?	585 000 000	550 000 000	355 000 000	550 000 000
НДС	х	Не включен	Включен	Не включен	Включен

⁷² Рассчитано как произведение доли АБЧ оцениваемого объекта по стандартам ВОМА (6,81%) на общую площадь объекта (11 085 кв. м)

⁷³ Рассчитано как разница общей площади объекта (11 085 кв. м) и доли АБЧ (755,1 кв. м)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	54 000	50 000	39 609	57 895
Текст объявления	x	<p>Предлагается к продаже новый склад класса "А" 13 000 кв.м</p> <p>Месторасположение</p> <p>Объект расположен в Ленинском районе г. Новосибирска, вблизи крупных транспортных развязок, 200 м до первой линии дороги, 500 м до остановки общественного транспорта.</p> <p>Благоустроенная территория комплекса круглосуточно охраняется.</p> <p>Территория предусматривает:</p> <p>1) стоянка для большегрузного транспорта на 30 автомобилей, обеспечивающая беспрепятственное маневрирование;</p> <p>2) площадка перед складом для маневрирования транспорта 3500 кв.м;</p> <p>3) перед въездом на территорию предусмотрена парковка для легкого транспорта на 30 машиномест.</p> <p>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).</p> <p>Общая площадь I очереди 13 000 кв.м (введен в эксплуатацию в 2018 г), в том числе:</p> <p>- зона складирования 9530 кв.м;</p> <p>- зона разгрузки-погрузки, сортировки ~870 кв.м.</p> <p>Офисные помещения 2600 кв.м (2, 3 этажи по ~1300 кв.м, преимущественно свободная планировка, возможна организация кабинетной системы).</p> <p>Есть возможность увеличить площадь склада - планируется</p>	<p>Предлагается к продаже новый склад класса А.</p> <p>Месторасположение</p> <p>Заельцовский район. Удобная транспортная развязка. Первая линия проезжей улицы.</p> <p>8 км до Северного объезда и до выезда на Чуйский тракт (трасса М-52), дорог, соединяющих две федеральные трассы М-51 Новосибирск-Омск-Екатеринбург-Челябинск и М-53 Новосибирск-Томск-Кемерово-Иркутск.</p> <p>Вблизи комплекса расположены производственные, складские базы, жилой массив, 400 метров до остановки общественного транспорта, 15 минут езды до центра города.</p> <p>Земельный участок и территория</p> <p>Огороженная охраняемая территория. Охрана обеспечивается круглосуточно. Система доступа контроля кодов на всей территории.</p> <p>Полностью заасфальтированная площадка.</p> <p>Предусмотрены зоны для разворота и стоянки автотранспорта.</p> <p>Два отдельных въезда на территорию. На одном въезде организован КПП.</p> <p>Общая площадь земельного участка 1,5 Га.</p> <p>На территории находятся:</p> <p>- железнодорожный путь на 3 вагона;</p> <p>- здание 11 000 кв.м.</p> <p>Характеристики объекта</p> <p>Год постройки здания - 2016.</p> <p>Общая площадь -11 000 кв.м, в</p>	<p>Предлагается к продаже новый складской комплекс класса «В» общей площадью 10 755 м2. (возможна продажа частями 5328м2 + 5427м2) ул. Выборная 186</p> <p>Земельный участок - 2,7 Га (в аренде, возможен выкуп)</p> <p>Возможна увеличение складской площади за счёт достройки незавершенного склада 3000м2 и увеличение земельного участка (возможна аренда прилегающей территории).</p> <p>материал стен - металлокаркас, сэндвич-панели ж/б перекрытия</p> <p>Беспылевые полы</p> <p>Нагрузка на пол 3000 кг/ 1м2</p> <p>Система пожаротушения и оповещения.</p> <p>7 подъемно-секционных ворот: 4 ворот (2,5м x 4,2м); 1 ворота (3м x 4,2м); 2 ворот (3м x 4,5м), склад и ворота находятся на отметке «0» от уровня земли.</p> <p>Высота потолка 7,5 м до низа фермы</p> <p>Температурный режим до +18, регулируемый</p> <p>водоснабжение - центральное, канализация - септик, отопление - газовая котельная 1 мВт, электрическая мощность 1 мВт.</p> <p>Удобный подъезд для грузового автотранспорта.</p> <p>2 отдельных въезда с магистрали на территорию</p> <p>Территория складского комплекса огорожена, асфальтирована.</p> <p>Охрана периметра</p> <p>Большая площадка для маневрирования и стоянки еврофуры.</p>	<p>Продажа производственно-складского комплекса общей площадью 9500 м2 в центральной части города. (фото в объявлении выложены для ориентира) .</p> <p>Офисная часть - 1500м2</p> <p>Складская площадь - 8000 м2 -250 кВт, возможно увеличение до 2 МВт</p> <p>Дизельный генератор (100 кВт)</p> <p>-Высота потолка склада - 8.7 м</p> <p>-Кондиционирование, серверная, видеонаблюдение, закрытая территория.</p> <p>-Территория для маневрирования и стоянки фур.</p> <p>-Обособленная зона погрузки/разгрузки.</p> <p>-Все коммуникации центральные</p> <p>-Здания колонного типа.</p> <p>-Беспылевые полы.</p> <p>Земельные участок 1 га - в собственности.</p> <p>Возможно реформатирование под собственное производство, склад!!!</p> <p>Все помещения сданы в аренду.</p> <p>МАП - по запросу</p> <p>Окупаемость - 8 лет.</p> <p>Предложение от собственника! Комиссии нет.</p> <p>Подробная информация предоставляется по запросу (фото, техдокументация, точный адрес)</p> <p>Л О К S - эксклюзивный представитель собственника !</p>

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		<p>строительство II очереди 6000 кв.м.</p> <p>Емкость склада I очереди : паллетомест - 9509, тонн - 11410.</p> <p>Высота здания 19,58 м, рабочая высота потолка 12,3 м.</p> <p>Разгрузочно-погрузочные конструкции</p> <p>Склад оборудуется воротами докового типа, ворота docklevelers-погрузочно-разгрузочными площадками с регулируемой высотой подъема – предлагается к эксплуатации 11 доковых ворот.</p> <p>Возможно организовать дополнительный пандус с торца здания для небольшого автотранспорта (длиной ориентировочно 40 м).</p> <p>Температурный режим обеспечивается автономной системой газо- и электроснабжения, регулируется в зависимости от требований к условиям хранения того или иного груза.</p> <p>Телекоммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - передача данных осуществляется по оптоволоконным каналам; - обеспечение телефонной связи - собственной АТС. <p>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.</p> <p>Коммуниации</p> <p>Собственная газовая котельная - 285 куб.м в час, с перспективой увеличения объема в 2 раза.</p> <p>Автономная трансформаторная подстанция - 300 кВт.</p> <p>Юридический аспект</p>	<p>т.ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> - складские площади 8000 кв.м; - складская площадь в антресоле (для хранения и отбора мелкоштучного товара, высота потолка 4,5 м) 600 кв.м; - административные площади 1718 кв.м; - бытовые помещения (комнаты персонала, санузлы, душевые, раздевалки, столовые, прачечные) 485 кв.м. <p>Высота потолка в складе 14 м. Пол антипылевой. Установлены стеллажи. Общая емкость склада 11000 паллетомест (7 уровней).</p> <p>Раздельные зоны для приемки и отгрузки, зоны закрытые, с тепловыми завесами, оборудованы докшелтерами, гидравлическими доквеллерами с регулировкой по высоте.</p> <p>Склад имеет зону отгрузки на 12 ворот.</p> <p>На ж/д рампу выходит 2 ворот. К ней же подходит на разгрузку 3 еврофуры.</p> <p>Коммуникации</p> <p>Центральное водоснабжение, канализация, отопление, precisely-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения (категория пожарной опасности - III), электроснабжение, телекоммуникации (интернет, телефон).</p> <p>Лимиты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - э/мощность 150 кВт (4-я категория); - тепло 5 Гкал/ч. <p>Видеонаблюдение снаружи и внутри объекта.</p> <p>Светодиодное освещение.</p> <p>Юридический аспект</p> <p>Собственник юридическое</p>	<p>В Аренду сдано 100% площадей, со всеми арендаторами заключены договоры (11 месяцев)</p> <p>При покупке под собственный бизнес возможно досрочное расторжение с уведомлением за 90 дней.</p> <p>Собственность зарегистрирована на юридическое лицо (УСН), обременений нет.</p> <p>Доступ возможен круглосуточно, без выходных и праздников.</p> <p>Звоните записывайтесь на просмотр.</p>	

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		<p>Собственник юридическое лицо. Здание 1 очереди введено в эксплуатацию в 2018 году.</p> <p>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.</p> <p>Арендная плата в месяц без учета коммунальных услуг - 5 млн.р (400 руб./1 кв.м)</p> <p>Коммерческий аспект</p> <p>Стоимость объекта 45 000 руб./1 кв.м. НДС не предусмотрен.</p> <p>Подробная информация об объекте предоставляется конкретным потенциальным покупателям по индивидуальному запросу!</p>	<p>лицо (работает с НДС). Обременения права собственности не зарегистрированы.</p> <p>Коммерческий аспект</p> <p>Стоимость объекта 50 000 руб./кв.м.</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 (сгруппированы⁷⁴ 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 в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

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 договора аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта так же не требуется (подробнее см. п. 6.4.3 Отчета). Учитывая, что действие сервитута распространяются только в части прав прохода и проезда и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого оцениваемым складским объектом, 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.

⁷⁴ 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 №№1,2,4 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. 47. Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости⁷⁵

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	0,69	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. 48. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права⁷⁶

Табл. 16. Корректировка цен на различие в правах на земельный участок

№ п.п.	Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
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	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены

⁷⁵ «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.

⁷⁶ «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.

№ п.п.	Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	х	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
3	<i>Пояснение расчета</i>				=(0,80-1) x 100%	
4	Корректировка на права для земельного участка, %	х	0,00%	0,00%	28,21%	0,00%
5	<i>Пояснение расчета</i>		-	-	=(1/0,78-1) x 100%	
6	Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	5,64%	0,00%
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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по факти-ческим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по анало-гам оценщику следует учитывать:

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

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в про-цессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экс-тремальными, ценами.

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ⁷⁷	По регионам ⁷⁸		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85

Примечание:

1. 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 низкой 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;

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые характеристики рыночной стоимости: объекты на торг, с/хм ликвидности;

По степени влияния местоположения на характеристики сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки на прилегающих территориях;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Рис. 49. Скидка на торг для объектов недвижимости при продаже⁷⁷

Величина скидки на торг принята согласно данными Ассоциации «СтатРиелт» в размере скидки на торг при продаже складских помещений и зданий с земельными участками (п. 3) по Б группе (регион расположения оцениваемого объекта). Величина скидки принята на среднем уровне, т.к. какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены. Скидка на торг составляет - 6,00%⁷⁸.

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

Табл. 17. 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./кв. м	?	54 000	50 000	39 609	57 895
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	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	5,64%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	54 000	50 000	41 844	57 895
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	54 000	50 000	41 844	57 895
Дата продажи	15 сентября 2023 г.	сен.23	сен.23	сен.23	сен.23
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	54 000	50 000	41 844	57 895
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	50 760	47 000	39 333	54 421
Последовательные корректировки, суммарно	x	-6,00%	-6,00%	-0,70%	-6,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	50 760	47 000	39 333	54 421

⁷⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2023-goda>

⁷⁸ = (0,94-1)*100%

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.

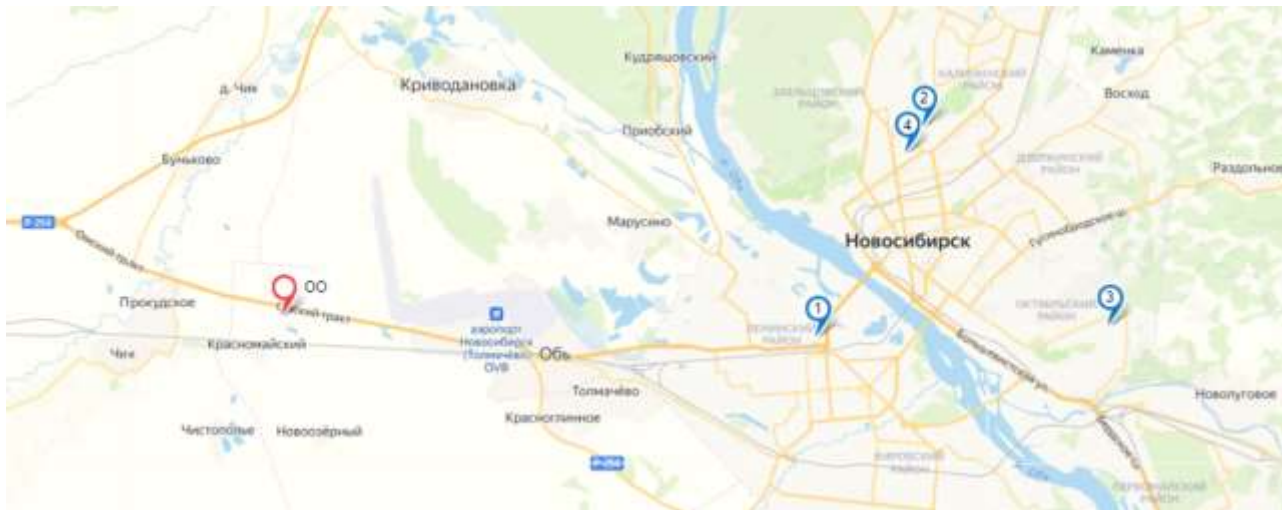


Рис. 50. Месторасположение Объекта оценки (ОО) и объектов-аналогов (1-4) на карте

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. 51. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁷⁹

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).

Табл. 18. Расчет корректировок на территориальную зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

⁷⁹ «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.

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае оцениваемый объект расположен в районе крупных автомагистралей населенного пункта, объекты-аналоги 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. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁸⁰

Табл. 19. 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	Промзона
Коэффициент	0,83	0,76	0,76	0,76	0,76
Величина корректировки, %	x	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%
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	аналог					
		1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000
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. 53. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости⁸¹

Табл. 20. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	11 000,0	10 755,0	9 500,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
Пояснение расчета		-	-	-	(0,96-1) 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

⁸⁰ 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.

⁸¹ «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.

зданиям класса А, введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№3,4 являются складами 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 антивибрирующим 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	1,54	1,90	1,71
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. Кабели, слэпы. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,28	1,47	1,36
Класс С	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,46	0,66	0,55

Рис. 54. Коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости в зависимости от класса качества⁸²

Табл. 21. Расчет корректировки на класс объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Класс качества	А	А	А	В	В
Коэффициент	1,71	1,71	1,71	1,36	1,36
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	25,74%	25,74%
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.

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.

⁸² Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2023 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023/g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3185-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

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. 55. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁸³

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. 22. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административных	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	11 000,0	10 755,0	9 500,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1	2 600,0	2 203,0	1 080,0	1 500,0
Площадь складских площадей, кв. м	10 329,9	10 400,0	8 797,0	9 675,0	8 000,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0313	1,0920	1,0921	1,0462	1,0726
Величина корректировки, %	x	-5,56%	-5,57%	-1,42%	-3,85%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости (рядом с участком), у объектов-аналогов ж/д ветка либо отсутствует, либо имеется на территории, требуется корректировка.

⁸³ «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. 56. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁸⁴

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. 23. Расчет корректировок на ж/д ветку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется на участке	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,10	1,00	1,14	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	10,00%	-3,51%	10,00%	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 оцениваемом здании 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 №№1,3,4 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	1,03	1,15	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,16	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	0,89	4,37	2,47
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,85	4,18	2,37
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,09	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁸⁵

⁸⁴ «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.

⁸⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 г., <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrekcirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

Табл. 24. 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	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,06	1,00	1,06	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	6,00%	0,00%	6,00%	6,00%
<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 оцениваемого объекта 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 объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-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 $(1-a^n)$.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Табл. 25. 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	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	50 760	47 000	39 333	54 421
Корректировки на местоположение объекта					
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. Окружная (ориентир)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 186	Новосибирская область, г. Новосибирск, пр-т Красный
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	х	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	-5 442
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Корректировка, %	х	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%
Корректировка, руб./кв. м	х	4 675	4 329	3 623	5 012
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	11 000,0	10 755,0	9 500,0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	-2 177
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	B	B
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	25,74%	25,74%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	10 123	14 005
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	-5,56%	-5,57%	-1,42%	-3,85%
Корректировка, руб./кв. м	х	-2 820	-2 616	-559	-2 095
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется на участке	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	10,00%	-3,51%	10,00%	10,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./кв. м	x	5 076	-1 649	3 933	5 442
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	6,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 046	0	2 360	3 265
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	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	9,66%	-9,86%	39,53%	33,10%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	4 901,0	-4 636,2	15 546,8	18 011,2
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	55 661	42 364	54 880	72 432
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	41%	28%	68%	69%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,59	0,72	0,32	0,31
Коэффициент вариации	x	22%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	42%			
Весовой коэффициент	100%	31%	37%	16%	16%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	53 317	16 982	15 649	9 044	11 642
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	591 018 945				
Итоговая стоимость без НДС⁸⁶, руб.	494 866 408				

⁸⁶ 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 Минимущества 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 потребует 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 предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемого объекта. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

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/аренде), 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 2 к Отчету.

Табл. 26. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка⁸⁷

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, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Криводановка, ул. Шоссейная, 7
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 (фасад на Р-254 «Иртыш»)	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги ⁸⁸
Кадастровый номер	54:19:034102:510	54:19:034001:5152	54:19:034001:3925	54:19:034001:6114, 54:19:034001:6115	Часть земельного участка с кадастровым номером 54:19:022201:1983
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 собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, 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 сентября 2023 г.	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	201,90	260,12	300,85	215,19	100,00
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства

⁸⁷ Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

⁸⁸ Земельный участок с кадастровым номером 54:19:022201:1983 является многоконтурным (состоит из нескольких частей), поэтому имеется возможность выделить участок без выхода на первую линию по указанной цене

Характеристики / Объекты сравнения	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	Газоснабжение на участке, электроснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	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 и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	Склады (6.9)	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	Коммунальное обслуживание (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Объекты придорожного сервиса (4.9.1); Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); Склады (6.9).	Производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта
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	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-60-ga-tolmachevo-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_promnaznacheniya_2144396241?ysclid=lm6muaexao290114286	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-15-ga-ul-tolmachevskaya-novosibirskij-rajon/	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2677524967
Источник информации	x	+7 (383) 213-83-12, +7 (951) 392-51-15	+7 913 954-01-14	+7 (383) 213-83-12, +7 (951) 392-51-15	+7 913 761-79-37
Цена предложения, руб.	?	19 000 000	30 000 000	12 200 000	8 000 000
Цена предложения, руб./сот.	?	73 043	99 717	56 694	80 000
Текст объявления	x	Земельный участок 2,60 Га (26012 кв.м) с. Толмачёво Производственная зона Толмачев-	Участок расположен между Толмачёво на трассе ведущий на Омск .Москву и развязкой	Земельный участок 2,15 Га (21519 кв.м) ул. Толмачевская Новосибирский район	Первая линия! Продажа земельного участка площадью 40 га в районе с. Криводановка. Участок в собствен-

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		<p>ский сельсовет Новосибирский район. Под строительство складского или производственного комплекса, многофункционального здания на первой линии трассы на аэропорт Толмачево</p>	<p>ведущей на Новосибирск, Хилокский рынок, на Карасук Казахстан, Через Ордынск. Хорошо подходит для постройки базы, перевалочного хранения. Отстоя грузового транспорта. Участок 3 гектара, Подведён Газ, своё электричество -300 кВт. Всё в собственности.</p>	<p>Под строительство складского комплекса, объектов придорожного сервиса, выставочно-ярмарочную деятельность</p>	<p>ности, промназначения. Хорошая транспортная доступность. Расположена вблизи федеральной трассы (Северный объезд). Отлично подходит для строительства промышленного предприятия или логистического комплекса большого объема. Участок находится на первой линии у трассы!</p> <ul style="list-style-type: none"> • - общая площадь земельного участка 40 га. • - категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи. • - Назначение земель - производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта. <p>Расстояние до границы г. Новосибирска - 10 км. Расстояние до ближайших сортировочных ж/д станций - 5 км. Расстояние до международного аэропорта «Толмачево» - 20,8 км, 25 мин. в пути. Расстояние до центра Новосибирска (ст. метро «Площадь Ленина») - 21 км, 25 мин. в пути. Новая асфальтированная дорога в сторону Северного Объезда и города.</p> <p>Технические условия: электро-снабжение получены ТУ на 8МВт возможно увеличение до 10МВт от ПС РЭС 110/10 2х10000 кВА – находится на границе участка (своя КТП 1х1000 кВА); теплоснабжение – автономная угольная котельная; газ – ГРП высокого давления – получены технические условия, на границе участка; связь (телефония, интернет, оптоволокно).</p> <p>Коммерческие условия: стоимость приобретения участка от 8 мил за 1 га, собственник юр лицо Возможен обмен</p>

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» <https://pkk.rosreestr.ru/>. 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 (сгруппированы⁸⁹ 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. 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, корректировка не требуется.

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

⁸⁹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. При анализе возможной величины скидки на торг (отличие цены предложения от цены сделки) учитывались исследования Ассоциация «СтатРиелт».

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ⁹⁰		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, ландшафтного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к городскому центру, вида и продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,78	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

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 сделка размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким ликвидным 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: сделка на торг среди ликвидных:
 - в степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Рузье, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 58. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков⁹⁰

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 километровых 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 - 14,00%⁹¹.

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.	?	73 043	99 717	56 694	80 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	73 043	99 717	56 694	80 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки,	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют

⁹⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 года, <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>

⁹¹ (1-0,86)*100%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
условия продажи					
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	73 043	99 717	56 694	80 000
Дата продажи	15 сентября 2023 г.	сен.23	сен.23	сен.23	сен.23
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	73 043	99 717	56 694	80 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	62 817	85 757	48 757	68 800
Последовательные корректировки, суммарно	x	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	62 817	85 757	48 757	68 800

Корректировка на местоположение. 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.

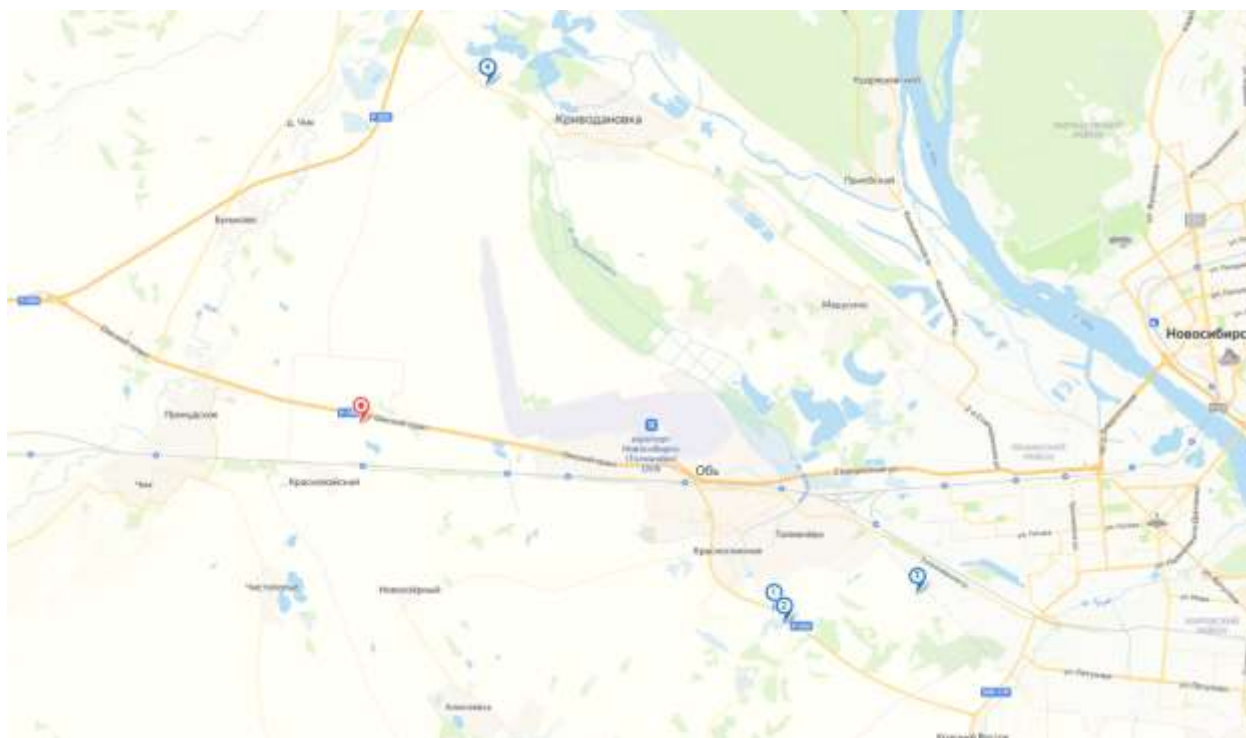


Рис. 59. Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов (1-4) на карте

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 зоне 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 объекты-аналоги №№ 2,4 расположены рядом с крупной автодорогой, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 требует введения корректировки, учитывая непосредственное расположение фасада участка на трассе Р-254 «Иртыш». Для объекта-аналога №3 так же вводится корректировка, поскольку он расположен на удалении от крупной автодороги.

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	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,10	1,03	1,18

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁹²

Для объекта-аналога №1 коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 1,18, учитывая непосредственное расположение фасада участка на трассе Р-254 «Иртыш».

Табл. 28. Расчет корректировок на расположение участков относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на Р-254 «Иртыш»)	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,10	1,18	1,10	1,00	1,10
Величина корректировки, %	x	-6,78%	0,00%	10,00%	0,00%
Пояснение расчета	-	$=(1,10/1,18-1)*100\%$	-	$=(1,10/1,00-1)*100\%$	-

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.

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек ⁶											
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	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
200-300	0,66	0,81	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (площадь) земельных участков (города с численностью населения более 1 млн человек)⁹³

⁹² 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.

⁹³ 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.

Табл. 29. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, сот.	201,9	260,1	300,9	215,2	100,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	6,00%	0,00%	-9,00%

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 с 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.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁹⁴

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, а подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником. На застроенных территориях проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие объекты капитального строительства и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В таком случае разумно принять, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную) незначительную оплату за подведение и оформление. Согласно используемому источнику корректировка в таком случае не применяется.

⁹⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 года, <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-07-2023-goda>

Табл. 30. 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	Газоснабжение на участке, электроснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе
Электроснабжение	По границе	На участке	На участке (собственная трансформаторная подстанция (ТП))	По границе	По границе
Коэффициент	1,13	1,13	1,19 ⁹⁵	1,13	1,13
Водоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Канализация	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
Общий коэффициент	1,53	1,528	1,609	1,528	1,528
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	0,00%	-5,04%	0,00%	0,00%

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. 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. Поэтому дополнительная корректировка не требуется, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги, площадки и прочие улучшения отсутствуют.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, у всех подобранных объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, необходимо введение корректировки.

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

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁹⁶

⁹⁵ Согласно используемому источнику в состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети. Ввиду отсутствия иных возможных для использования в расчетах актуальных данных Оценщик считает допустимым принять, что максимальное значение коэффициента отражает затраты на создание рассматриваемых элементов внутренней сети (собственная трансформаторная подстанция (ТП))

⁹⁶ 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.

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. 31. 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	Отсутствует	Отсутствует
Величина корректировки, %	x	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Пояснение расчета				=(1,07-1)×100%	

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый земельный участок и подобранные 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. Корректировка на категорию земель не требуется.

Объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, сопоставимое с оцениваемым земельным участком. Корректировка на разрешенное использование не требуется.

Корректировка на наиболее эффективное использование. Оцениваемый земельный участок предназначен для производственно-складской застройки, 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.

Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости оцениваемого объекта

Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-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 $(1-a^n)$.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости оцениваемого земельного участка в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Табл. 32. 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.	х	62 817	85 757	48 757	68 800
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский р-н, Кривоदानовский сельсовет, с. Кривоदानовка, ул. Шоссейная, 7
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, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на Р-254 «Иртыш»)	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	х	-6,78%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	-4 259	0	4 876	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	201,90	260,12	300,85	215,19	100,00
Корректировка, %	х	0,00%	6,00%	0,00%	-9,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	5 145	0	-6 192
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Газоснабжение на участке, электроснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе
Корректировка, %	х	0,00%	-5,04%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-4 324	0	0
Корректировка на экономические характеристики объекта					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Корректировка, руб./сот.	x	4 397	6 003	3 413	4 816
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 промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	Склады (6.9)	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	Коммунальное обслуживание (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Объекты придорожного сервиса (4.9.1); Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); Склады (6.9).	Производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта
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	0,22%	7,96%	17,00%	-2,00%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	138	6 825	8 289	-1 376
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	13,78%	18,04%	17,00%	16,00%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	62 955	92 582	57 046	67 424
1-ABS(суммарная корректировка)	x	86%	82%	83%	84%
Коэффициент вариации	x	22%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	38%			
Весовой коэффициент	100,0%	25,72%	24,45%	24,76%	25,06%
Удельная стоимость, руб./сот.	69 855	16 194	22 638	14 126	16 897
Площадь земельного участка, сот.	201,9				
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	14 103 725				

6.3. Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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.

Согласно п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

В соответствии с п. 28 ФСО V *затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

На основании п. 29 ФСО V основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

Согласно п. 30 ФСО V *метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В рамках данного Отчета используется метод затрат воспроизводства.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

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 НДС⁹⁷.

Корректировка на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки.

Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определена величина затрат прошло более 1 квартала, Оценщик далее приводит расчет индекса пересчета в цены на дату оценки.

Индекс цен получают путем анализа изменения себестоимости или цены с течением времени. Индекс изменения цен определяется по формуле:

$$K_i = C_i / C_{\text{баз}}, \text{ где:}$$

- K_i - индекс изменения цен;
- C_i – цена объекта года, соответствующего дате оценки;
- $C_{\text{баз}}$ - цена объекта базового года.

⁹⁷ Источник: Объектный сметный расчет (смета) № ОС-02 (см. Приложение 2 к Отчету)

Стоимость определяется по формуле:

$$C = Ц * \left(\frac{K_{MO}}{K_{MI}} \right), \text{ где:}$$

- C – стоимость объекта;
- Ц – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- K_{MO} – индекс изменения цен на дату оценки;
- K_{MI} – индекс изменения цен базового года.

Табл. 33. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки для работ по благоустройству

№ п.п.	Показатель	Значение	Источник ⁹⁸
1	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Новосибирской области на 3 квартал 2020 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,496	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 117, октябрь 2021 г.
2	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Новосибирской области на декабрь 2021 года, по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	11,431	
3	Индекс пересчета с даты строительства по декабрь 2021 г. (расчет Оценщика)	1,0891	п.2/п.1
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Новосибирской области на декабрь 2022 г., по сравнению с ценами на декабрь 2021 г. без НДС	1,1148	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 121, октябрь 2022 г.
5	Индекс цен за январь-июль 2023 г. по непродовольственным товарам, Новосибирская область	1,0295	Индексы потребительских цен //Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации (с 2022 г.) (опубликовано 10.08.2023 г.), https://rosstat.gov.ru/statistics/price , https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ipc_RF_fo_sub_07-2023.xlsx
6	Индекс пересчета в цены на дату оценки (расчет Оценщика)	1,2499	п.3 × п.4 × п.5

Нетипичные дополнительные затраты или экономия средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью: не выявлены, введение корректировки не требуется.

Провести анализ соответствия фактически произведенных затрат рыночным данным не представляется возможным исходя из доступного Оценщику объема информации. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что данные о величине понесенных затрат, предоставленные Заказчиком, соответствуют рыночным.

Определение прибыли предпринимателя (ПП)

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. В данном случае затраты на привлечение финансирования на период строительства учитывать не требуется.

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

Расчет величины прибыли оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

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

- ПП – прибыль предпринимателя для оцениваемого здания, %;
- $ПП_r$ – размер годовой нормы прибыли предпринимателя для аналогичных объектов, %;

⁹⁸ Принт-скрины значений коэффициентов согласно указанным источникам приведены в Приложении 2 к Отчету.

- t – срок строительства здания, мес.

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. 64. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя⁹⁹

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%.

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.;
- $t_{\text{спр}}$ - срок строительства подобранного по СНиП здания;
- $t_{\text{ум}}$ – 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	159 331 485,94
Дата, по состоянию на которую определены затраты	3 квартал 2020 г.
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,2499
Затраты на воспроизводство выполненных работ (улучшений) на земельном участке, руб. без НДС на дату оценки	199 146 880,03
Прибыль предпринимателя, %	24,91%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	248 754 040,86

Определение обесценения (износа и устареваний)

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными фактора-

⁹⁹ 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)

ми, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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

Физический износ ($K_{физ}$) - 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:

- 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 июня 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 побывало 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 (износ) ($K_{фун}$) - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое (внешнее) обесценение ($K_{эо}$) - 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, муниципаль-

ным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

Величина совокупного обесценения (износа и устареваний) определяется по формуле:

$$И_{\text{совокуп}} = 1 - (1 - K_{\text{фи}}) \times (1 - K_{\text{фу}}) \times (1 - K_{\text{эо}}).$$

Табл. 36. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ (улучшений), выполненных на земельном участке

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	248 754 040,86
Физический износ	12,5%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое обесценение	0%
Величина совокупного обесценения (износа и устареваний)	12,5%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения, руб. без НДС	217 659 786
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	14 103 725
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г., руб.	231 763 511

6.4. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- (a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости¹⁰⁰;
- (b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- (c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

- (a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- (b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- (c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- (f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчетная 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- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта¹⁰¹;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;

¹⁰⁰ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

¹⁰¹ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

- V_k - постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q - норма прибыли q -го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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

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

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.

6.4.2. Определение продолжительности 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).

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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 целесообразно принимать длительностью 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,29¹⁰² года (исходя из даты оценки – 15 сентября 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки (представлены в п. 6.4.3 Отчета);
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки (представлен в 6.4.3 Отчета).

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 (BOMA).

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.

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 Drip 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 зданий¹⁰³. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

¹⁰² 3,29 года – доля года с даты оценки (15 сентября 2023 г.) по 31 декабря 2026 г.

¹⁰³ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

Табл. 37. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012¹⁰⁴

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>
Важные замечания:	
<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. Согласно Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г., 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.

Согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г., срок аренды устанавливается с 12 апреля 2023 г. по 12 апреля 2027 года включительно.

Табл. 38. Величины арендных ставок Помещений согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г.

Наименование	Площадь (БТИ), кв. м	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС), с 12 апреля 2023 г. по 12 апреля 2024 г.
Складские помещения	9 062,90	9 274,41	Конфиденциальная информация не раскрывается в Отчете ¹⁰⁵ . Хранится в архиве у Оценщика.
Офисные помещения	771,00	767,82	
Помещение зарядной	77,40	72,13	
Помещение антресоли	1 126,30	1 156,71	
Итого:	11 056,60	11 271,07	64 930 710,00
<i>Средневзвешенная ставка аренды (по площади БОМА), с 12 апреля 2023 г., руб. кв. м/год, (без НДС)</i>			5 760,83
Машинное место (грузовые автомобили)		10	Входит в арендную плату за помещения
Машинное место (легковые автомобили)		9	Входит в арендную плату за помещения
Операционные расходы 1		11 271,07	495,00
Операционные расходы 2		11 271,07	705,00
Итого с учетом операционных расходов			78 455 994,00

¹⁰⁴ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

¹⁰⁵ На основании Письма-представления Исх. № 22-121-412145 от 15 сентября 2023 г., предоставленного Заказчиком (приведено к Приложению 3 настоящего Отчета) в соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем к Отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагента, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г., плата за парковку включена в базовую арендную плату, при этом Арендатору предоставляются 10 машино-мест для грузовых автомобилей и 9 машино-мест для легковых автомобилей.

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора в части индексации. При этом сам долгосрочный договор аренды является конфиденциальным. Анализ темпа индексации приведен ниже по тексту Отчета.

Далее Оценщик проанализировал соответствие арендной ставки, указанной в долгосрочном договоре аренды, рыночным данным. Для этого были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке (принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету).

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

- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- рассматривались качественные складские объекты класса А с долей административных площадей;
- 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 (г. Новосибирска);
- рассматривались объекты сопоставимой площади.

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, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Табл. 39. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда) и расчет диапазона арендной ставки с учетом корректировок

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Новосибирская область, г. Обь	Новосибирская область, территория Промышленно логистического парка Новосибирска	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт	Новосибирская область, г. Обь
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
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	10 480,0	11 200,0	10 114,0	10 200,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Класс качества	А	А	А	А
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует
Точная ссылка	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10480_m_3199477676	https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/2483/	https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/552/	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_3167029087
Источник данных	Дяденко Александр Сергеевич, +7 (983) 131-29-90	Евгений Галан, +7 (913) 067-0457, +7 (383) 255-3444	Евгений Галан, +7 (913) 067-0457, +7 (383) 255-3444	Дяденко Александр Сергеевич, +7 (913) 952-51-23
Арендная плата, руб./мес.	4 192 000	4 816 000	4 450 160	4 794 000
НДС в арендной плате	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	480	516	528	564
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы арендатора за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки				
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	480	516	528	564
Скидка на торг, %	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорр. арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	461	495	507	541
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %	-3,51%	10,00%	-3,51%	10,00%
Скорр. арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	445	545	489	596
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует
Корректировка, %	6,00%	6,00%	0,00%	6,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, руб./кв. м в месяц с НДС	471	578	489	631
Арендная ставка с учетом корректировок, руб./кв. м в год с НДС	5 656	6 931	5 869	7 576
Арендная ставка с учетом корректировок, руб./кв. м в год без НДС	4 713	5 776	4 891	6 313

Далее приведено описание введенных корректировок. Расчет диапазона рыночных арендных ставок проведен с учетом корректировок:

Скидка на торг. Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. Величина скидки на торг принята согласно данными Ассоциации «СтатРиелт»¹⁰⁶ в размере скидки на торг при аренде складских помещений и зданий с земельными участками (п. 10) по Б группе (регион расположения оцениваемого объекта). Величина скидки принята на среднем уровне, т.к. какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены. Скидка на торг составляет -4,00%¹⁰⁷.

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости (рядом с участком), у объектов-аналогов ж/д ветка либо отсутствует, либо имеется на территории, требуется корректировка.

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке 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	1,14	1,09 - 1,18
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,14	1,10 - 1,18

Рис. 65. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку¹⁰⁸

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. 40. Расчет корректировок на ж/д ветку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Имеется на участке	Отсутствует	Имеется на участке	Отсутствует
Коэффициент	1,10	1,14	1,00	1,14	1,00
Величина корректировки, %	x	-3,51%	10,00%	-3,51%	10,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Корректировка на наличие стеллажного оборудования в здании рассчитана по данным Ассоциации «СтатРиелт»¹⁰⁹ и составила 6,00% (согласно п. 4.3.2 Отчета).

Таким образом, диапазон рыночных арендных ставок составляет 4 713 – 6 313 руб./кв. м/год без НДС. В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды (средневзвешенная ставка аренды (по площади ВОМА), с 12 апреля 2023 г. составляет 5 760,83, руб. кв. м/год, без НДС), и принимаемая в дальнейшем к расчету, соответствует рыночным данным¹¹⁰.

¹⁰⁶ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2023-goda>

¹⁰⁷ = (0,96-1)*100%

¹⁰⁸ «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.

¹⁰⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsustvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

¹¹⁰ В ходе проведенного анализа Оценщик заключил, что величина контрактной арендной ставки за административно-бытовые помещения так же находится в рыночном диапазоне

Согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г., начиная с 12 апреля 2024 г. и далее ежегодно в течение срока аренды Базовая арендная плата и Операционные расходы 2 увеличивается на показатель 5 (пять) % в год. Таким образом, для прогнозирования показателей в течение срока действия долгосрочного договора аренды Оценщик использовал данный темп роста. Использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (подробнее см. ниже).

Принимаемая к расчету в качестве темпа роста величина 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%.

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. 66. Информация о темпе роста

Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование принятых в дальнейших расчетах величин темпов роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки, с учетом тенденций сегмента рынка, к которому он относится.

https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: сентябрь 2023 года*

	2021 (Факт)	2022 (Факт)	2023	2024	2025	2026
ИПЦ (в % ден. к ден. пред. года)	8,4	11,9	6,3	4,3	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	11,8	5,6	3,9	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	5,7	10,5	6,3	10,0	27	6,5
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,1	2,2	1,5	1,5	1,3

Рис. 67. Информация о долгосрочном темпе роста ВВП¹¹¹

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).

¹¹¹ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: сентябрь 2023 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Табл. 41. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах

Период	15 сент. - 31 дек. 2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Денежный поток, руб. без НДС ¹¹²	19 118 486,83 ¹¹³	68 177 245,50	71 586 107,78	75 165 413,16	78 923 683,82
Темп индексации, % в год	-	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока

Согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г., Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы¹¹⁴ за Помещения:

- Операционные расходы 1 из расчета 495 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 705 рублей в год за один кв. м Помещений, не включая НДС. В соответствии с п. 5 Дополнительного соглашения 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/прекращения 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 договором 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.

¹¹² 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.

¹¹³ Соответствует периоду 0,29 года (с 15 сентября 2023 г. по 31 декабря 2023 г.): 64 930 710,00 руб. без НДС в год $\times 0,29$.

¹¹⁴ Не включают в себя коммунальные платежи

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области, составляют 2 225 – 3 418 руб./кв. м/год с НДС или ≈ 1 854- 2 848 руб./кв. м/год без НДС.

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10076	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6731	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10842	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7635	5984	4698
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3948	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2912	2480	1810
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8449	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9109	7390	5859
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2861	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2196	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2225-3418	1790 - 3008	1280 - 2410

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 12 – 14% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищаются от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС).

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Рис. 68. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС¹¹⁵

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. 69. Состав операционных расходов, %¹¹⁶

¹¹⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, май 2023 (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича.

¹¹⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.

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

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

$$1\ 854 \text{ руб./кв. м/год без НДС} \times (1-26\%) = 1\ 372 \text{ руб./кв. м/год без НДС.}$$

$$2\ 848 \text{ руб./кв. м/год без НДС} \times (1-26\%) = 2\ 108 \text{ руб./кв. м/год без НДС.}$$

Согласно аналитическим материалам Knight Frank

Индикаторы рынка				
	I пол. 2022	Итоги 2022	I пол. 2023	Изме- нение*
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС****	1 100– 1 400	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. 2022 г.
 ** 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. 70. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС¹¹⁷

Согласно анализу рынка складской недвижимости г. Новосибирска (п. 4.3.3 Отчета)



Рис. 71. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС¹¹⁸

Таким образом, размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 1 100 до 2 108 руб. без учета НДС за кв. м в год.

Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт

Далее Оценщик анализирует уровень расходов складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 года:

¹¹⁷ Источник: «Рынок складской недвижимости. Регионы России. 1 полугодие 2023», <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regiony-rossii-1-polugodie-2023>

¹¹⁸ Обзор рынка складской недвижимости Новосибирска 2023, <https://nazarovcre.ru/page39441673.html?ysclid=lmc44nmz89210272897>,

Статья «Лучшего времени для строительства складов, возможно, не будет» от 12.09.2023 г., <https://nsk.dk.ru/news/237190092>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 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 **Statriel**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,32	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,32	0,25
3	Складские помещения и здания	0,16	0,29	0,23
4	Производственные помещения и здания	0,08	0,33	0,23

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Рис. 72. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью¹¹⁹

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов по различным источникам составляет от 16 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 класса А, расположенной за пределами МКАД, операционные расходы без учета коммунальных платежей, составляют в среднем 22,85% (от 17,15% до 29,45%).

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)	22,10	17,15	28,05
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,42	16,52	29,42

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)	22,85	17,15	29,45
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,41	18,17	29,53

Рис. 73. Операционные расходы¹²⁰

Согласно проведенным оценщикам расчетам, операционные расходы составляют 20,83% (13 525 284 руб.¹²¹/ 64 930 710 руб.¹²²).

¹¹⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости *StamPue* на 01.07.2023 года, <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3180-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2023-goda>

¹²⁰ *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023, ABN Group*

¹²¹ = 11 271,07 кв. м × (495 руб./кв. м + 705 руб./кв. м)

¹²² = 19 118 486,83 (действительный валовый доход с 15 сентября 2023 г. по 31 декабря 2023 г.) / 0,29 (соответствующий доле года период)

Вывод

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенному Долгосрочному договору аренды составляет $\approx 1\,200$ руб./кв. м/год без НДС¹²³ или 20,83% от действительного валового дохода. Данная величина входит в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по устным данным правообладателя полностью компенсирует фактические расходы¹²⁴. 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.

6.4.5. 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.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)¹²⁵, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{126}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимо-

¹²³ Операционные расходы 1 в размере 495 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 705 руб./кв. м/год без НДС

¹²⁴ 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.

¹²⁵ Применим в рамках оценки бизнеса для объектов, не требующих вложений в реконструкцию и т.п. в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchnik.ru/docs/287.html>

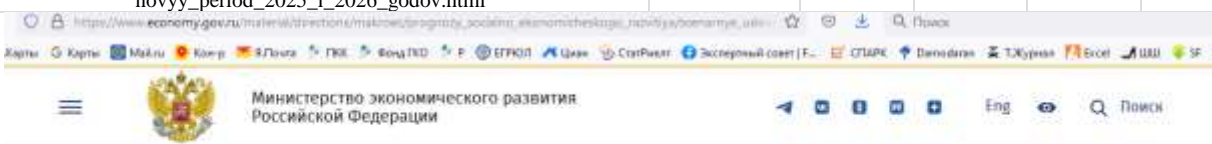
сти и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски Объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Согласно аналитической информации, представленной в п. 4.3.4 Отчета, ставка капитализации составляет 10,50%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Табл. 42. Прогноз инфляции

Источник	2023	2024	2025	2026 ¹²⁷	2027 ¹²⁸
	Инфляция, %				
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 14 апреля 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html	5,30%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%



Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

Представительные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

14 апреля 2023 20:00

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

Приложения
(PDF-файл)

Министерство экономического развития Российской Федерации						
Исходные условия для формирования вариантов развития экономики						
	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Цена на нефть марки Brent, долл. США / барр.	Базовый	98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,05	1,09	1,09	1,10	1,11
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	5,3	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,2	4,9	4,0	4,0

¹²⁷ Ввиду отсутствия данных для 2026 и 2027 гг. принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2025 год

¹²⁸ Ввиду отсутствия данных для 2026 и 2027 гг. принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2025 год

Источник	2023	2024	2025	2026 ¹²⁷	2027 ¹²⁸
	Инфляция, %				
Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: сентябрь 2023 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo-br/)	6,30%	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%

Макроэкономический опрос Банка России						
Результаты опроса: сентябрь 2023 года*						
	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
ИПЦ (в % ден. к ден. пред. года)	8,4	11,9	6,3	4,5	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	11,8	6,6	5,9	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выведенных денег)	5,7	10,6	6,3	10,0	7,7	6,5
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,1	2,2	1,5	1,5	1,5
Инфляция, принимаемая к расчету			5,80%	4,25%	4,00%	4,00%

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Табл. 43. Определение ставки дисконтирования

Показатель/ Период	Значение				
	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	10,50% (согласно п. 4.3.4 Отчета)				
Долгосрочный темп роста в год, %	5,80%	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	16,30%	14,75%	14,50%	14,50%	14,50%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

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 пересмотра¹²⁹ с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

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.

¹²⁹ При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

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;
- 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 2023 г. составляет: $0,15=0,29 \text{ года} / 2$.

Табл. 44. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	с 15.09.2023 по 31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	19 118 486,83	68 177 245,50	71 586 107,78	75 165 413,16
Период	0,29	1,29	2,29	3,29
Середина периода (период дисконтирования)	0,15	0,79	1,79	2,79
Ставка дисконтирования	16,30%	14,75%	14,50%	14,50%
Коэффициент дисконтирования	0,9780	0,8929	0,7790	0,6803
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	18 698 153,68	60 877 039,07	55 765 259,78	51 138 447,84

6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Табл. 45. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать ежегодное изменение арендной платы и возможную динамику изменения операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина построгозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение построгозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Табл. 46. Расчет текущей построгозной стоимости, руб. без НДС

№ п.п.	Показатель	Значение
1	Денежный поток в построгозном периоде, руб. без НДС	78 923 683,82
2	Ставка капитализации	10,50%
3	Построгозная стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	751 654 132
4	Период дисконтирования	3,29
5	Коэффициент дисконтирования	0,6358
6	Текущая построгозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	477 908 548

Дисконтирование построгозной стоимости производится на начало построгозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,29. Коэффициент дисконтирования составляет 0,6358¹³⁰.

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 (построгозной) 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	с 15.09.2023 по 31.12.2023	2024	2025	2026	Построгозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	18 698 153,68	60 877 039,07	55 765 259,78	51 138 447,84	-
Текущая построгозная стоимость, руб. без НДС	-	-	-	-	477 908 548
Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.			664 387 449		

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 Объекта 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.

¹³⁰ Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

Рыночный (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.

В соответствии с п. 2 ФСО V Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений применение рыночного (сравнительного) подхода к оценке земельного участка приводит к наиболее достоверному результату оценки.

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			Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал			Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0	Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8	Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1

Рис. 74. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе и доходном подходе для активного рынка¹³¹

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%

¹³¹ «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.

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.	494 866 408	664 387 449	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	410 739 119	534 831 896	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	578 993 698	793 943 001	-
<i>Область пересечения диапазонов, руб.</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
	534 831 896	578 993 698	-
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.

Табл. 50. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
Сумма	8	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Сумма	7	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%

Табл. 51. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	15,00%	15,00%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	14,29%	10,71%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	51,79%	48,21%

Табл. 52. Согласование результатов для оцениваемого объекта капитального строительства

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	494 866 408	664 387 449	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	48,21%	51,79%	-
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.	583 000 000		

Табл. 53. 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., МО Толмачевский сельсовет	14 103 725	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.	14 104 000		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	Не применялся	Не применялся	217 659 786
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.	217 660 000		

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
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.)		231 764 000	

Таким образом,

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2023 г.¹³² составляет:

583 000 000 (Пятьсот восемьдесят три миллиона) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 54. Результаты оценки Объекта оценки¹³³

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС ¹³⁴
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	351 236 000
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	231 764 000
Итого:			583 000 000

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне $\pm 20\%$ от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

¹³² С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4.1 Отчета

¹³³ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД»)

¹³⁴ 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 применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 11

«17» августа 2023 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 Стаиславовича, действующего на основании Доверенности № 182-22-СП от 20.09.2022, 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 (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 11
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 для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости

		инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев). Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
4	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5	Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	15.09.2023 г.
8	Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на</p>

		<p>оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оценочной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель /</p>
--	--	---

		<p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— 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.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, являющиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя /</p>
--	--	---

	<p>Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— 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.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— 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</p>
--	---

		<p>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 содержащая концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
9	<p>Специальные допущения, иные существенные допущения</p>	<p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на</p>

		<p>праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком;</p> <p>— Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведенных на нём улучшений.</p>
10	Ограничения оценки	<p>Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.</p>
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	<p>Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</p>
12	Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.</p>
13	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.</p>
14	Срок проведения оценки	<p>До 15.09.2023 г. (включительно).</p>
15	Форма представления итоговой стоимости	<p>Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.</p>
16	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;

		<ul style="list-style-type: none"> - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
17	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
18	Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> — Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (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.
19	Сведения об оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Овчинников Виктор Сергеевич, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной

	<p>деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 10 (Десяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.</p>
--	--

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

Представитель по доверенности

Генеральный директор



Стрелецкий А.С./

/Найчук С.О./



Приложение 2. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-60-ga-tolmachevo-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/>, дата обращения 15 сентября 2023 г.

Земельные участки под капитальное строительство в Новосибирске

☎ +7 (383) 213-83-12
☎ +7 (951) 392-51-15

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

ПОДБОР УЧАСТКА

Искать

Цена: От: Цена: До:

Площадь (кв.м.): От: Площадь (кв.м.): До:

Кадастровый номер

Категория земель:

Тип собственности:

Тип Собственности

- Аренда
- Долгосрочная аренда
- Собственность + аренда
- Собственность
- Муниципальная

Земельный участок 2,60 Га Толмачево Толмачевский сельсовет Новосибирский район

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Цена	19 999 000 Р
ID	4700
Категория	Производственная зона
Кадастровый номер	54190540101512
Зона/район	П-2
Площадь (кв. м.)	26012
Использование:	67 Склады
Форма собственности:	собственность

СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ

Кадастровый номер: 54190540101512

Район: Новосибирская область > Новосибирский район > Толмачевский сельсовет

Адрес: Новосибирская область, р-н

ОПИСАНИЕ

Земельный участок 2,60 Га (26012 кв.м) с. Толмачёво Производственная зона Толмачевский сельсовет Новосибирский район

Под строительство складского или производственного комплекса, многофункционального здания на первой линии трассы на аэропорт Толмачево

Новосибирский, Толмачевский сельсовет

Основные виды разрешенного использования: 1.0 Обеспечение сельскохозяйственного производства, 10.2 Гидротехнические сооружения, 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0.1 Улично-дорожная сеть, 12.0.2 Благоустройство территории, 2.71 Функции аэропортов, 2.72 Размещение парковки для собственных нужд, 3.1 Коммунальное обслуживание, 3.11 Предоставление коммунальных услуг, 3.12 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, 3.10 Ветеринарное обслуживание, 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание, 3.10.2 Приюты для животных, 3.2 Социальное обслуживание, 3.21 Дома социального обслуживания, 3.22 Оказание социальной помощи населению, 3.23 Оказание услуг семьям, 3.3 Бытовое обслуживание, 3.9 Обеспечение мерчанд деятельности, 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидротехнологий, 3.9.2 Проведение научных исследований, 3.9.3 Проведение научных испытаний, 4.1 Делегированное управление, 4.3 Рынок, 4.4 Магазины, 4.5 Банковская и страховая деятельность, 4.6 Общественные питания, 4.9 Служебные гаражи, 4.9.1 Объекты дорожного сервиса, 4.9.1.1 Средства передвижения, 4.9.1.2 Обеспечение дорожного движения, 4.9.1.3 Автомобильные мойки, 4.9.1.4 Ремонт автомобилей, 5.1 Спорт, 5.11 Обеспечение спортивно-рекреационной деятельности, 5.12 Обеспечение земель спортом в помещениях, 5.13 Площадки для занятий спортом, 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом, 5.15 Водный спорт, 5.16 Акваэрический спорт, 6.0 Производственная деятельность, 6.1 Промышленность, 6.10 Обеспечение космической деятельности, 6.11 (Делегированная) промышленность, 6.12 Научно-производственная деятельность, 6.2 Тяжелая промышленность, 6.21 Автомобилестроительная промышленность, 6.2 Легкая промышленность, 6.31 Фармацевтическая промышленность, 6.4 Пищевая промышленность, 6.5

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Форма собственности: частное лицо

Кадастровая стоимость: 9 999 965,56 руб.

Уточненная площадь: 26 012 кв. м

Разрешенное использование: Для размещения коммунальных, складских объектов

По документу: многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом; оптовые базы и склады реального профиля; объекты производственного назначения; площадки для развоза и отвоза транспортных средств

Технические условия:

- Газ — подключение на участке
- Электричество 100 кВт выделено, надл. доформить, большая часть оплачена
- Вода — надл. скважину
- Канализация локальная

Условия использования

Газ подключение на участке

https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-60-ga-tolmachevo-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/

ГРУППА КОМПАНИЙ АБАЖУР

ПОДБОР УЧАСТКА

Панка

Цена: От: Цена: До:

Площадь (зем.): От: Площадь (зем.): До:

Кадастровый номер

Владельцы земли:

Тип владения:

Регистр:

Тип Собственности

- Аренда
- Долгосрочная аренда
- Собственность + аренда
- Собственность
- Муниципальная

Виллы Жилые

ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ
СОБСТВЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Въезд и выезд с трассы официально не согласован, но есть (если требуется двустороннее движение грузовых фур, надо будет его расширить, согласовав с соседом):

Въезд и выезд с трассы официально не согласован, но есть

С трассы до участка идет полоска земли, по которой может осуществляться въезд.

Схема организации земельного участка

нефтехимическая промышленность, 6.8 Строительная промышленность, 6.7 Энергетика, 6.0 Сады, 6.5 Осады, 7.1 Железнодорожный транспорт, 7.11 Железнодорожные пути, 7.12 Обслуживание железнодорожных перевозок, 7.2 Автомобильный транспорт, 7.21 Ремонтные автомобильные дороги, 7.22 Обслуживание перевозок пассажиров, 7.23 Станция транспорта общего пользования, 7.3 Водный транспорт, 7.5 Трубопроводный транспорт, 7.6 Внутренний транспорт, 8.3 Обеспечение внутреннего транспорта, 9.3 Историко-культурная деятельность

Метки: Первая линия, IV согласованы

https://pkk.rosreestr.ru/#search/54.65734131634236.62734453499259/16/#5w3urq71?m=54%5A19%3A034001%3A5152&type=1&opened=54%5A19%3A34001%3A5152

Участок - 54.09.094001.0152

Земельный участок 54.09.094001.0152

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 54.09.094001.0152

Кадастровый округ: 54.09.094001

Адрес: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Томашевский сельсовет

Площадь участка: 28 012 кв. м

Степень: Удельный

Численность: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обслуживания, жилищно-коммунального назначения, земли для обеспечения национальной безопасности и иные особо охраняемые территории

Правовая категория: 04/04/01 (И.И)

Вид собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 18 444 836,08 руб.

дата регистрации: 03.01.2023

дата прекращения: -

дата выкупа: 27.12.2023

дата окончания: 03.01.2023

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_promnaznacheniya_2144396241?ysclid=lm6mu aexao290114286

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_promnaznacheniya_2144396241?ysclid=lm6mu aexao290114286

Участок 3 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



30 000 000 Р

100 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 913 954-01-14

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Без имени
Частное лицо
На Авито с августа 2020
Завершено 21 объявление



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь - 300 сот.

Расположение

Новосибирская область, Новосибирск, Толмачёвское ш.
р-н Ленинский

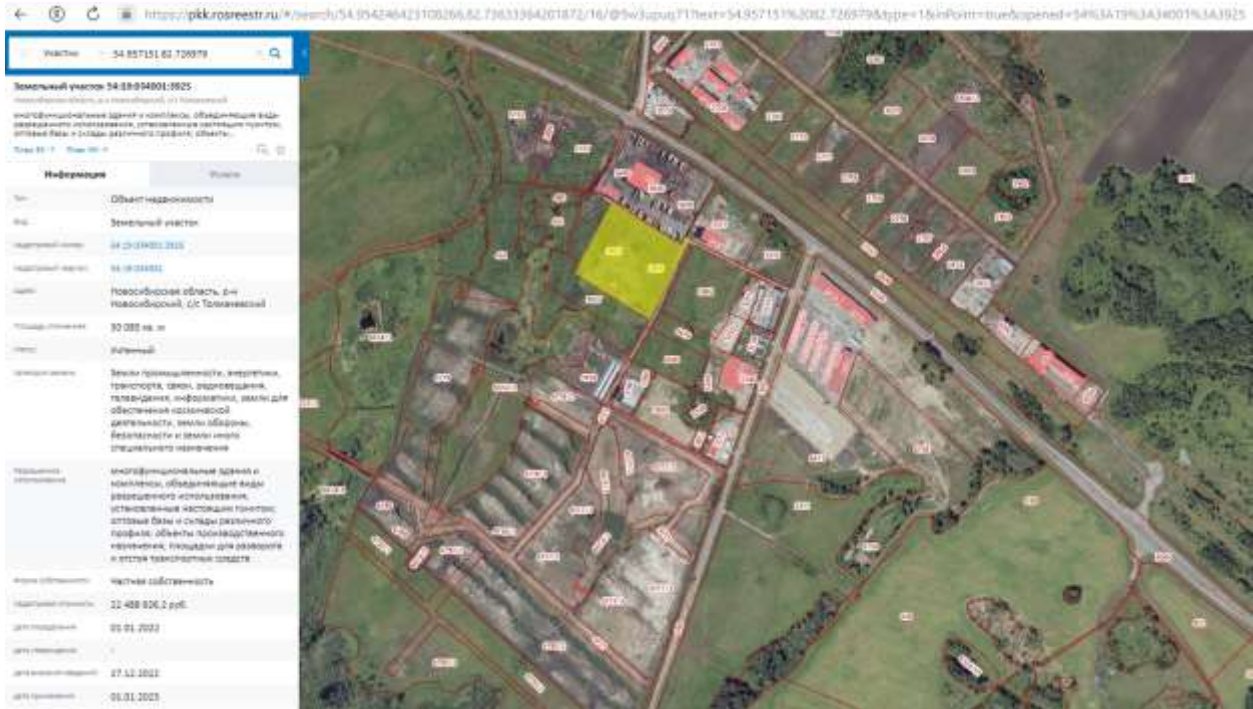
[Показать карту](#)

Описание

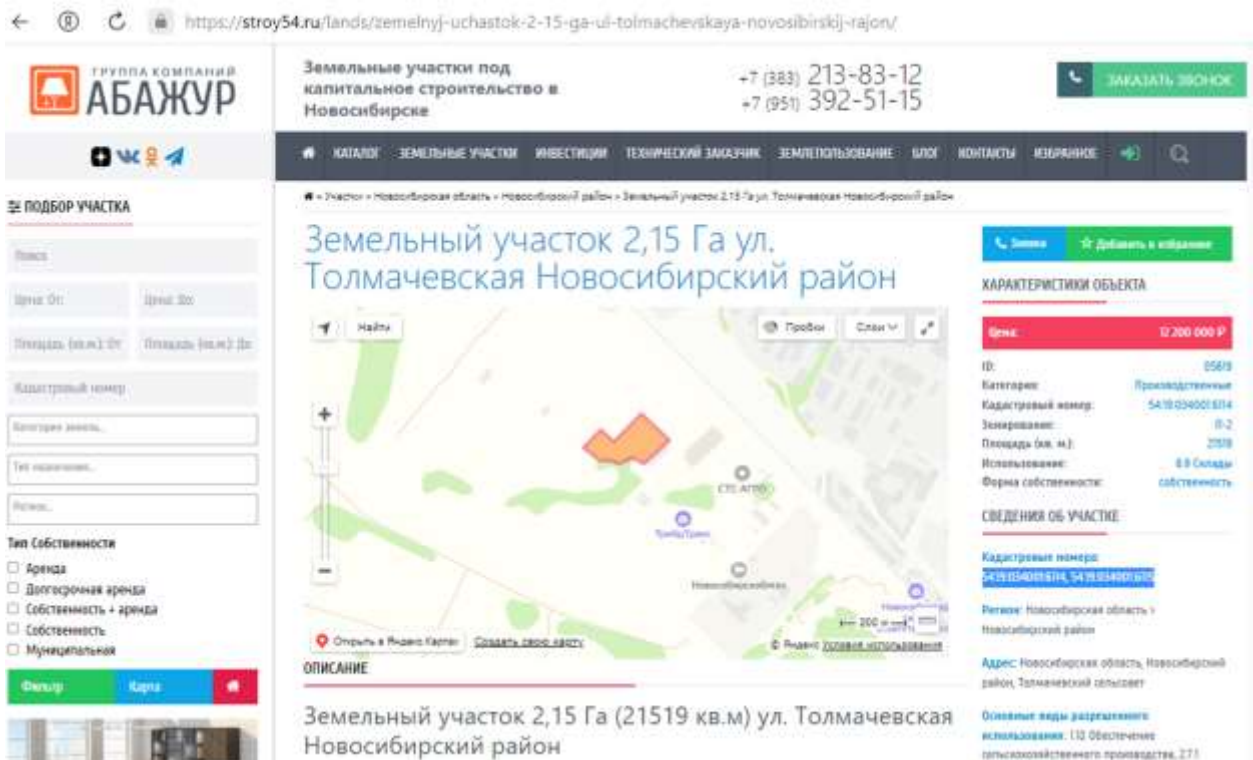
Участок расположен между Толмачёво на трассе ведущей на Омск, Москву и развязкой ведущей на Новосибирск, Хилокский рынок, на Карасук Казахстан, Через Ордынск. Хорошо подходит для постройки базы, перевалочного хранения, Отстой грузового транспорта. Участок 3 гектара, Подведён Газ, своё электричество -300 кВт. Всё в собственности.

№ 2144396241 - 26 августа в 19:04 - 1661 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



<https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-15-ga-ul-tolmachevskaya-novosibirskij-rajon/>, дата обращения 15 сентября 2023 г.



https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-15-ga-ul-tolmachevskaya-novosibirskij-rajon/

ГРУППА КОМПАНИЙ АБАЖУР

ПОДБОР УЧАСТКА

Почта

Цена: От: Цена: До:

Площадь (кв.м): От: Площадь (кв.м): До:

Кадастровый номер

Категория земель

Тип собственности

Аренда

Долгосрочная аренда

Собственность + аренда

Собственность

Муниципальная

Фильтры Карты

Под строительство складского комплекса, объектов придорожного сервиса, выставочно-ярмарочную деятельность



- Площадь уточненная: 21 519 кв. м
- 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: Коммунальное обслуживание (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Объекты придорожного сервиса (4.9.1); Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); Склады (6.0)
- Форма собственности: Частная собственность

Состоит из двух смежных участков:

- 54:19:034001:6114, площадь 13 930 кв. м
- 54:19:034001:6115, площадь 7 589 кв. м

газелей для собственных нужд, 31 Коммунальное обслуживание, 311 Предоставление коммунальных услуг, 312 Административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, 33 Бытовое обслуживание, 33.0 Обеспечение нужд деятельности, 33.01 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии, 33.2 Проведение научных исследований, 33.3 Проведение научных испытаний, 33.0 Ветеринарное обслуживание, 33.01 Амбулаторное ветеринарное обслуживание, 33.02 Приюты для животных, 41 Детское управление, 43 Рынки, 4.4 Магазины, 4.5 Бензоколонки и станции деятельности, 4.6 Общественное питание, 4.9 Служебные здания, 4.9.1 Объекты придорожного сервиса, 4.9.1.1 Заправка транспортных средств, 4.9.1.2 Обеспечение дорожного знака, 4.9.1.3 Автомобильные мойки, 4.9.1.4 Ремонт автомобилей, 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность, 61 Спорт, 61.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, 61.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях, 61.3 Площадки для занятий спортом, 61.4 Оборудованные площадки для занятий спортом, 61.5 Водный спорт, 61.6 Авиационный спорт, 6.3 Легкая промышленность, 6.3.1 Фармацевтическая промышленность, 6.4 Пищевая промышленность, 6.6 Строительная промышленность, 6.7 Энергетика, 6.8 Сель, 6.9 Склады, 6.12 Научно-производственная деятельность, 71 Железнодорожный транспорт, 71.1 Железнодорожные пути, 71.2 Обслуживание железнодорожного транспорта, 7.2

https://pkf.kostroma.ru/#/search/54.06129917569251.62.7323541903094717/@54.064573%2052.7876778?type=1&lat=54.064573&lon=54.064573

Земельный участок 54:19:034001:6114

Новосибирская область, Новосибирский район, Промышленный сельсовет

Объекты придорожного сервиса (4.9.1); Бытовое обслуживание (3.3); Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); Склады (6.0)

Площадь: 21 519 кв. м

Категория: Промышленность

Разрешенное использование: Коммунальное обслуживание (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Объекты придорожного сервиса (4.9.1); Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); Склады (6.0)

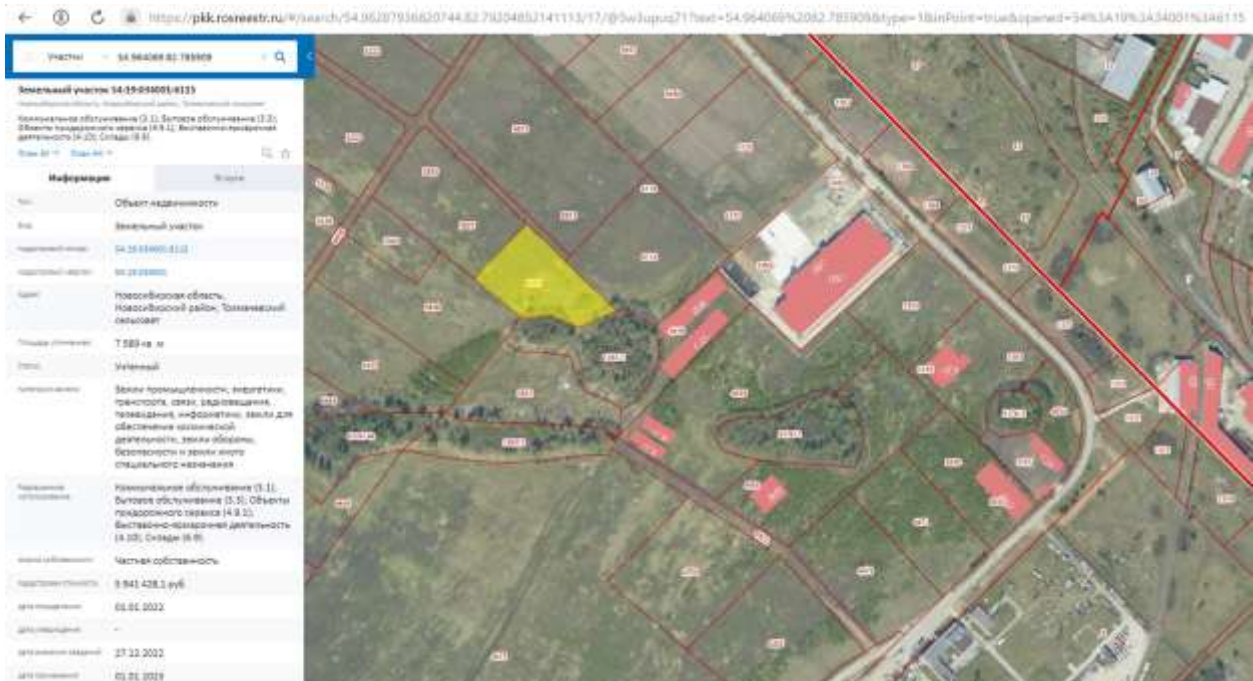
Форма собственности: Частная собственность

Цена: 9 704 199,88 руб.

Дата публикации: 04.01.2022

Дата окончания: 27.12.2022

Дата окончания: 01.01.2023



https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2677524967

https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2677524967

Участок 100 сот. (промназначения)

8 000 000 ₽
80 000 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 913 761-79-37

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Сергей Анатольевич
Частное лицо
На Avito с декабря 2012

Ещё один пользователь
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 100 сот.

Расположение
Новосибирская область, Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, с. Криводановка, Шоссейная ул., 7. [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_promnaznacheniya_2677524967

Описание

Первая линия! Продажа земельного участка площадью 40га в районе с. Криводановка. Участок в собственности, промназначения. Хорошая транспортная доступность. Расположена вблизи федеральной трассы (Северный объезд). Отлично подходит для строительства промышленного предприятия или логистического комплекса большого объема.

Характеристики объекта:

Участок находится на первой линии у трассы!

- общая площадь земельного участка 40га
- категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи.
- Назначение земель - производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большого грузного или железнодорожного транспорта
- Расстояние до границы г. Новосибирска – 10 км от границы города
- Расстояние до ближайших сортировочных Ж/Д станций – 5 км
- Расстояние до международного аэропорта «Толмачево» – 20,8 км, 25 минут в пути.
- Расстояние до центра Новосибирска (ст. метро «Площадь Ленина») – 21 км, 25 минут в пути.
- Новая асфальтированная дорога в сторону Северного Объезда и в сторону города

Технические условия:

- электроснабжение получены ТУ на ВМБТ возможно увеличение до 10МВт от ГЭС РЭС 110/10 2х10000 кВА - находится на границе участка (свой КТП 1х1000 кВА).
- теплоснабжение - автономная угольная котельная
- Газ - ГРП высокого давления - получены технические условия на границе участка
- связь (телефония, интернет, оптоволоконно).

Коммерческие условия:

- стоимость приобретения участка от 8 мил за 1 га
 - собственник юр.лицо
- Возможен обмен

8 000 000 Р

80 000 Р за сотку
или продавца в оговоренную

8 913 761-79-37

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей Анатольевич

Частное лицо
На Авито с декабря 2012



В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

№ 2677524967 · 1 сентября в 16:34 · 459 просмотров (-3 ошибки)

Пожалуйста

<https://pk.krosreestr.ru/#/search/55.09582409355423.82.609746920.34685196/@9w3.uzrj7?fbclid=IwAR1A19%3A022201%3A1983&type=1&opened=54%3A19%3A022201%3A1983>

Участки — 04.08.02201.1083

Земельный участок 04.08.02201.1083
Информация о земельном участке, Новосибирская обл.

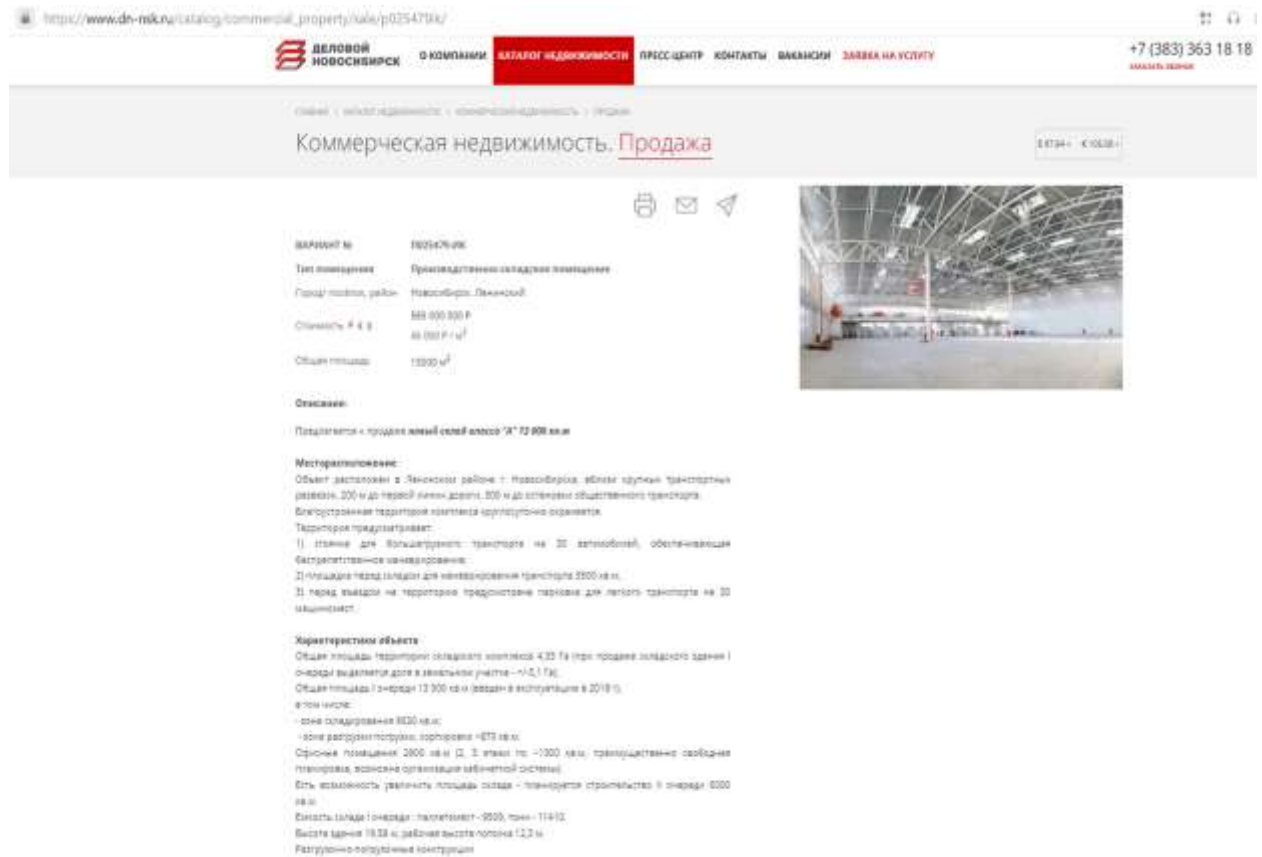
Служба: 04.08.02201.1083

Лист №: — | План №: —

Информация	История
Тип	Объект недвижимости
Вид	Микрозональный земельный участок
Кадастровый номер	04.08.02201.1083
Подземный участок	04.08.02201
Код	Новосибирская область, Новосибирский р-н
Площадь участка	310 279 кв. м
Срок	Земельный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, авиационной безопасности и земли иного специального назначения
Подземный участок	Срок: 04.08.02201
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	146 831 348,5 руб.
Дата окончания	01.01.2022
Дата окончания	—
Дата вступления в силу	21.09.2021
Дата окончания	04.08.2021
Срок	Неограничен

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/, дата обращения 15 сентября 2023 г.



The screenshot shows a real estate listing on the website dn-nsk.ru. The listing is for a commercial property for sale. The header includes the company name 'ДЕЛОВОЙ НОВОСИБИРСК' and navigation links. The main heading is 'Коммерческая недвижимость. Продажа'. The listing details are as follows:

ВАРИАНТ №	020479ik
Тип недвижимости	Промышленное складное помещение
Город/район, район	Новосибирск, Ленинский
Стоимость # 4 в	88 000 000 ₽
Общая площадь	46 000 м ²

Описание:
Предлагается к продаже земельный участок "К" 72 008 кв.м

Месторасположение:
Объект расположен в Ленинском районе г. Новосибирска, рядом с другим транспортным развязкой, 200 м до первой линии дороги, 800 м до остановки общественного транспорта. Вокруг строения территория застроена складскими помещениями. Территория охраняется.

Территория предназначена:

- 1) хранение для Volkswagen: транспорта на 30 автомобилей, обеспечивающая беспрепятственное маневрирование;
- 2) площадь под склад для маневрирования транспорта 2000 кв.м;
- 3) парков. выходы на территории предусмотрены парковки для легкого транспорта на 30 машиномест.

Характеристики объекта
Общая площадь территории складского комплекса 432 Га (при продаже земельного участка в очереди выделяется доля в земельном участке – 1/2, 1 Га);
Общая площадь 3-х зданий 13 300 кв.м (здания в эксплуатации в 2018 г.)
в том числе:
- зона складирования 8320 кв.м;
- зона разгрузки/погрузки, сортировки 4878 кв.м;
Офисные помещения 2000 кв.м (2, 3, этаж по ~1000 кв.м, транспортно-сорбционная планировка, высокая организация инженерной системы).
Есть возможность увеличить площадь склада - планируется строительство в очереди 6000 кв.м.
Высота здания 1-го этажа - полотно/пол - 9000, черн - 11400.
Высота здания 18,33 м, высота этажа потолка 12,3 м.
Разрушено пологие конструкции

https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/

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 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 1 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 - 9 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.

Контактное лицо: Марина Сергеевна Белых (Лысенко)

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: dn3@dn-nsk.ru

https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023795ik/, дата обращения 15 сентября 2023 г.

https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023795ik/

ВАРИАНТ №	П023795-ИК
Тип помещения	Производственно-складские помещения
Город/район, район	Новосибирск Зейловский
Местонахождение/адрес	ул. Октябрьская (ориентир)
Стоимость Р ± 1	50 000 000 Р 30 000 Р / м ²
Общая площадь	17000 м ²
Этаж	1
Этжность	2

Описание:

Предлагается к продаже новый склад класса А.

Месторасположение

Зейловский район, удобная транспортная развязка. Левая линия проезжей улицы 6 км до Северного обхода и до выезда на Нубиный тракт (трасса М-52), далее, соединяются две федеральные трассы М-21 Новосибирск-Омск Екатеринбург-Челябинск и М-53 Новосибирск-Томск/Кемерово/Бурятия.

Вблизи комплекса расположено производственное, складское базы, жилой микрорайон, 400 метров до остановки общественного транспорта, 15 минут езда до центра города.

Земельный участок и территория

Огороженная охраняемая территория. Охрана обеспечивается круглосуточно. Система доступа контроля кода на всей территории.

Полностью асфальтированные площадки.

Предусмотрены зоны для декарата и стоянки автотранспорта.

Два отдельных въезда на территорию. На одном въезде установлен КПП.

Общая площадь земельного участка 1,5 Га.

На территории находится:

- железнодорожный путь на 3 вагона;
- здание 11 000 кв.м.

Характеристики объекта



 https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023795ik/

Год постройки здания - 2016.
Общая площадь - 11 000 кв.м, в т.ч.
- складские площади 8000 кв.м;
- складская площадь в антресоле (для хранения и отбора мелкоштучного товара, высота потолка 4,5 м) 600 кв.м;
- административные площади 1718 кв.м;
- бытовые помещения (комнаты персонала, санузлы, душевые, раздевалки, столовые, прачечные) 485 кв.м.
Высота потолка в складе 14 м. Пол антипылевой. Установлены стеллажи. Общая емкость склада 11000 паллетомест (7 уровней).
Раздельные зоны для приемки и отгрузки, зоны закрытые, с тепловыми завесами, оборудованы докшелтерами, гидравлическими доклевеллерами с регулировкой по высоте.
Склад имеет зону отгрузки на 12 ворот.
На ж/д рампу выходит 2 ворот. К ней же подходит на разгрузку 3 еврофуры.

Коммуникации

Центральное водоснабжение, канализация, отопление, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения (категория пожароопасности - III), электроснабжение, телекоммуникации (интернет, телефон).

Лимиты:

- э/мощность 150 кВт (4-я категория);
- тепло 5 Гкал/ч.

Видеонаблюдение снаружи и внутри объекта.

Светодиодное освещение.

Юридический аспект

Собственник юридическое лицо (работает с НДС).

Обременения права собственности не зарегистрированы.

Коммерческий аспект

Стоимость объекта 50 000 руб./кв.м.

Контактное лицо: Марина Сергеевна Белых (Лысенко)

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: dn3@dn-nsk.ru

https://novosibirsk.etagi.com/commerce/5386143/, дата обращения 15 сентября 2023 г.

https://novosibirsk.etagi.com/commerce/5386143/

Производство, 10800м²
р-н Октябрьский, ул. Выборная, 186
[На карте](#)

355 000 000 ₽
32 870 ₽/м²
Стоимость услуг для покупателя 3 599 000 ₽
[Расчитать ипотеку](#)

Описание
Иванов: 04.04.23 · 188 просмотров

Предлагается к продаже новый складской комплекс класса «В» общей площадью 10 755 м². (возможна продажа частями 5328м² + 5427м²) ул. Выборная 186
Земельный участок - 2,7 Га (в аренде, возможен выкуп)
Возможна увеличение складской площади за счёт достройки незавершенного склада 3000м² и увеличение земельного участка (возможна аренда прилегающей территории)
материал стен - металлокаркас, сэндвич-панели
ж/б перекрытия
Бесплатные полы
Нагрузка на пол 3000 кг/ 1м²
Система пожаротушения и оповещения.

https://novosibirsk.etagi.com/commerce/5386143/

Галерея **О недвижимости** Характеристики Итоги

7 подъемно-секционных ворот: 4 ворот (2,5м x 4,2м); 1 ворота (3м x 4,2м); 2 ворот (3м x 4,5м), склад и ворота наводятся на отметке «0» от уровня земли.
Высота потолка 7,5 м до низа фермы
Температурный режим до +18, 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.
Ограда периметра
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
Доступ возможен круглогодично, без выходных и праздников. Звоните записываясь на просмотр.

Преимущества работы с компанией «Этажи»
Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение
[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	5386143
Линия	Первая
Этаж / Этажность	1 из 1
Стены	Штукатурка стен, окраска
Потолки	Подвесной
Пол	Стежка, наливной
Вытяжка	Есть


https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9500_m_s_arendatoramipod_sebya_3109332163

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9500_m_s_arendatoramipod_sebya_3109332163

Склад, 9500 м² с арендаторами/под себя

550 000 000 Р 57 896 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 913 792-89-53

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продажа?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

LOKS
Компания
На Avito с апреля 2012
[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо:
Анна

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 350 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 9500 м ²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 8,7 м	Арендаторы: помещение сдано

Расположение




Новосибирская область, Новосибирск, Красный пр-т

- Завьцовская Δ до 5 мин.
- Гагаринская Δ 11-15 мин.
- Сибирская Δ 21-30 мин.

[Показать карту](#)

LOKS

Брокерские коммерческой недвижимости

	Торговый центр №1 Залы 1767 м ² Перепрофилирован 290 000 000
	Позитивку аптека, продукты 45,5 м ² 87 000 в месяц
	Офис в центре 508 м ² с ремонтом 508 000 в месяц

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9500_m_s_arendatoramipod_sebya_3109332163

Описание

Продажа производственно- складского комплекса общей площадью 9500 м2 в центральной части города. (фото в объявлении выложены для ориентира)

Офисная часть - 1500м2

Складская площадь - 8000 м2

-250 кВт, возможно увеличение до 2 МВт

Дизельный генератор (100 кВт)

-Высота потолка склада - 8,7 м

-Кондиционирование, серверная, видеонаблюдение, закрытая территория.

-Территория для маневрирования и стоянки фур.

-Обособленная зона погрузки/разгрузки.

-Все коммуникации центральные

-Здания колонного типа.

-Беспылевые полы.

Земельные участок 1 га - в собственности.

Возможно реформатирование под собственное производство, склад!!!

Все помещения сданы в аренду.

МАН - по запросу

Окупаемость - 8 лет.

Предложение от собственника! Комиссии нет.

Подробная информация предоставляется по запросу (фото, техдокументация, точный адрес)

LOKS - эксклюзивный представитель собственника !

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: административное здание

Кол-во мест во парковочных мест: 80

Класс здания: B

№ 3109332163 - 7 сентября в 15:50 - 381 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

550 000 000 Р ▾

87 895 Р за м²

8 913 792-89-53

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

LOKS

Компания

На Авито с апреля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анна

LOKS

Брокеридж коммерческой недвижимости



Торговый центр/ин.
Здание 1167 м² с
Литерской
280 000 000



Планировку
парковки, продажа
43,5 м²
87 000 в месяц



Офис в центре 508
м² с ремонтом
508 000 в месяц

Аналоги, используемые в рамках анализа арендной ставки

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10480_m_3199477676

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10480_m_3199477676

Складское помещение, 10480 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



400 Р
в месяц за м² ✓

400 Р в месяц за м², залог 2 096 000 Р,
БЕЗ КОМИССИИ

8 983 131-29-90

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Биржа Недвижимости

Компания

На Авито с марта 2015

Репутация проверена

Подписать на продавца

Контактное лицо

Дяденко Александр Сергеевич

О помещении

Общая площадь: 10480 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

Расположение

Новосибирская область, Обь, Линейная ул., 1

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 10480 кв.м.

Месторасположение:

Агломерация города Новосибирска, ориентир – город Обь.

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10480_m_3199477676

Основные параметры:

- Предлагаемая к аренде площадь склада - 10480 кв.м., где: 8800 кв.м. - складская площадь первого этажа, 1040 кв.м. - складская площадь мезонинного типа, на отметке 5 метров, и 640 кв.м. - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 2620 до 20960 кв.м.
- Материал стен- сэндвич-панель
- Высота потолка до ферм 12 метров.
- Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 10 тонн/кв.м.
- Двенадцать доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных дождевелперами и доквелперами.
- Ж/Д-пандус с навесом.

Технические условия:

- Доступны значительные электрические мощности.
- Центральное водоснабжение и канализация.

Дополнительная информация:

- Оборудована зарядная комната.
- Прилегающая территория асфальтирована.

Безопасность:

- Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный.
- Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения.

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:

- Арендная плата - 4.192 т.р./за всю площадь, или 400 р./за кв.м.
- Операционные расходы - 90 р./за кв.м.
- Налоговый платёж НДС 20% - 98 р./за кв.м.
- Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 38 р./за кв.м.

Агентство "Биржа Недвижимости", вариант в агентстве № А6146

О здании

Тип здания: **другой** Парковка: **на улице**
Класс здания: **A**

№3199477676 - 21 августа в 04:35 - 16 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

400 Р
в месяц за м² ✓

400 Р в месяц за м², залог 2 096 000 Р,
без комиссии

8 983 131-29-90

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё спросите?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Биржа Недвижимости

Компания

На Avito с марта 2015

[Рекомендации проверены](#)



[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо:
Диданко Александр Сергеевич

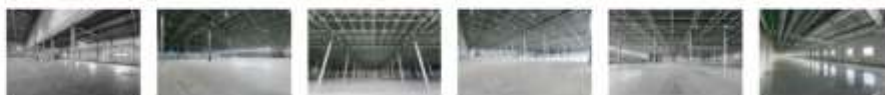
<https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-ndvizhimost/2483/>, дата обращения 15 сентября 2023 г.

<https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-ndvizhimost/2483/>

Аренда склада класса "А" площадью
11 200 кв.м, расположенного на
территории Промышленно
логистического парка Новосибирска

4 816 000 Р

[Узнать больше](#)



<https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/2483/>

Аренда склада класса "Ж" площадью 11 200 кв.м, Омский тракт.

Месторасположение:

- Объект расположен в 15 км от Новосибирска и 2 км от аэропорта Толмачев, на 1 линии Федеральной трассы М-51, соединенной с кольцевой автодорогой, ведущей в Кемерово, Новокузнецк, Омск.
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, покрытие асфальтное, площадки для реверса фур.
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа.
- ЖД пути отсутствуют.

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 11200 кв. м.
- Статус объектов, ввод в эксплуатацию 2017 г.
- Состояние: типовый ремонт, планировка открытая.
- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x12.
- Тип пола бесшпалевой, счѐта пола 1,2 м., нагрузка от 6 до 8 т.
- Количество ворот 10, доковое оборудование ворот секционное, доклевеллер, докхоллер.
- Освещение дневное.
- Системы пожаротушения спринклерная, оптимизация.
- Вентиляция приточно-вытяжная, дымоудаление.
- Стеллажное оборудование отсутствует.
- Задняя комната имеется.
- Дополнительное оборудование - видеонаблюдение.

Технические условия:

- Электрообеспечение.
- Теплообеспечение - газовая котельная.
- Водоснабжение - индивидуальная скважина.
- Водоотведение - индивидуальные очистные сооружения.

Коммерческие условия:

- Схема сделки: права аренды.
- Собственный юридическое лицо, общая система налогообложения.
- Базовая ставка: склад 430 рублей/м (без учета НДС).
- Операционные расходы 100 рублей/м.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
- срок аренды - июнь 2023.

11200 м²
Общая площадь

430
Цена за кв.м.

Объ
Город

3307 км
Улица

1
Этаж

1
Этажей

Аренда

Тип реализации

Консультанты объекта



Евгений Галан

+7 (812) 007-0407

+7 (383) 206-3444

Все объекты консультанта

[Получите подробную информацию по объекту](#)

<https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/552/>, дата обращения 15 сентября 2023 г.

<https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/552/>

Аренда склада "Класса А" площадью
10000 кв.м., на 1 линии Омского
тракта

4 400 000

[Узнать больше](#)



<https://www.nazarov-partners.com/catalog/realty-world/kommercheskaya-nedvizhimost/552/>

Аренда склада "Класса А" площадью 10000 кв.м., на 1 линии Омского тракта.

Месторасположение:

- Объект расположен за городом, на 1 линии Федеральной трассы М 51, соединенной с кольцевой автодорогой, которая ведет в Калерово, Новосулэца, Омск.
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур.
- Парковка для грузового транспорта, на территории открытого типа.
- ЖД тупик, вдоль склада, крытая ЖД rampa.

Характеристики:

- Класс А
- Склад 9351 кв.м., офисная часть 763 кв.м.
- Автомобильная и ЖД rampa.
- Рабочая высота 14 м.
- Тип пола бесшпалевый, толщина пола 1,2 м., нагрузка 6 т.
- Количество ворот 10, доковое оборудование ворот секционный, доквеллер, докшелтер.
- Освещение диодное.
- Система пожаротушения спринклерная, сигнализация.
- Спецмажное оборудование имеется, количество п.м. 17640.
- Зарядная комната имеется.
- Система контроля доступа, видеонаблюдение.

Технические условия:

- Электрообеспечение - 250 кВт
- Теплообеспечение - собственная газовая котельная
- Водоснабжение - скважина
- Водопроводение - септик

Коммерческие условия:

- Схема сделки прямая аренда
- Собственник юридическое лицо общая система налогообложения
- Базовая ставка 440 руб. кв. м. (без учета НДС)
- Операционные расходы - 100 руб. кв. м.
- Базовая ставка офис - 670 руб. кв. м.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Индексация предмет переговоров

Уточните дополнительную информацию у специалиста!

ID объекта: 15483

10000 м²

Общая площадь

70500 соток

Площадь участка

440

Цена за кв.м.

Обь

Город

Омский тракт

Улица

1

Этаж

5

Этажей

Аренда

Тип реализации

Консультанты объекта



Евгений Галан

+7 (383) 042-0487

+7 (383) 255-3444

Все объекты консультанта

Получите подробную информацию по объекту →

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_3167029087

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_3167029087

Складское помещение, 10200 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



470 Р

в месяц за м² ▾

470 Р в месяц за м², залог 2 387 000 Р.
Без комиссии

8 913 952-51-23

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть сайт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Биржа Недвижимости

Компания

На Ленте с марта 2015

Реквизиты проверены

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо

Дяденко Александр Сергеевич

О помещении

Общая площадь: 10200 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

Расположение

Новосибирская область, Обь, Линейная ул., 15

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 10200 кв. м.

Месторасположение:

Агломерация города Новосибирска, ориентир – город Обь.

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_3167029067

Основные параметры:

- Предлагаем к аренде площадь склада - 10200 кв.м., где: 9800 кв.м. - складская площадь первого этажа и 400 кв.м. - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 1900 до 11500 кв.м.
- Материал стен: сэндвич-панель.
- Высота потолка до ферм 12 метров.
- Пол бетонный, бесшляевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 8 тонн/кв.м.
- Двенадцать доковых ворот (авто-пантусов), оборудованных докшеллерами и докшеллерами, а также один ворота высотой 4,4 метра для прямого въезда внутрь склада.
- Возможна аренда дополнительных офисных и бытовых помещений на территории базы.

Технические условия:

- Доступны значительные электрические мощности.
- Центральное водоснабжение и канализация.

Дополнительная информация:

- Оборудована зарядная комната.
- Кран-балки и Ж/Д путей нет.

Безопасности:

- Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный.
- Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения.

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:

- Арендная плата - 4.794 т.р./за всю площадь, или 470 р./за кв.м.
- Операционные расходы - 80 р./за кв.м.
- Налоговый платёж НДС 20% - 110 р./за кв.м.
- Стопленение, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 36 р./за кв.м.

Агентство "Бирка Недвижимости", вариант в агентстве № А6220

О здании

Тип здания: **другой**
Класс здания: **A**

Парковка: **на улице**

№ 3167029067 - 11 августа в 04:35 - 11 просмотров (+1 сегодня)

[Посмотреть](#)

470 Р
в месяц за м² ✓
470 Р в месяц за м², залог 2 397 000 Р,
без комиссии

8 913 952-51-23

[Написать сообщение](#)
Оставьте в поле имя для

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

- [Ещё сделки?](#)
- [Торг уместен?](#)
- [Когда можно посмотреть?](#)

Бирка Недвижимости
Компания
На Авито с марта 2015
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на новости](#)
Коллективный лидер
Дяденко Александр Сергеевич

Индекс пересчета в цены на дату оценки (затратный подход)

Дата ввода в сметный лист, 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	0,10252	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	1,893	1,890
2003 г.	1,885	2,234	2,240	2,024	1,976	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	3,388	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	6,854
2013 г.	6,991	8,399	8,178	8,994	7,215	7,876
2014 г.	7,161	8,782	8,350	9,203	7,534	8,409
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.	9,892	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	11,282	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	11,836	11,101	12,359	10,740	11,832
август	10,420	11,842	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	11,098	12,170

Выпуск 117 • октябрь 2021

© КО-ИНВЕСТ 2021

Выпуск 117 • октябрь 2021

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
декабрь 2021 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
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	1,0606	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	1,0705	1,0702	1,0808	1,0842	1,0926	1,0764
Апрель 2022	1,0644	1,0634	1,0737	1,0774	1,0844	1,0698
Май 2022	1,0703	1,0701	1,0807	1,0844	1,0924	1,0765
Июнь 2022	1,0768	1,0772	1,0880	1,0910	1,1011	1,0826
3 кв. 2022	1,0857	1,0853	1,0968	1,1001	1,1105	1,0918
Июль 2022	1,0812	1,0812	1,0924	1,0955	1,1057	1,0872
Август 2022	1,0856	1,0853	1,0968	1,1001	1,1105	1,0917
Сентябрь 2022	1,0901	1,0895	1,1013	1,1047	1,1152	1,0963
4 кв. 2022 Прогноз	1,0991	1,0977	1,1103	1,1139	1,1248	1,1054
Октябрь 2022	1,0946	1,0936	1,1058	1,1093	1,1200	1,1008
Ноябрь 2022	1,0991	1,0977	1,1103	1,1139	1,1248	1,1054
Декабрь 2022	1,1036	1,1018	1,1148	1,1185	1,1296	1,1100

Индексы потребительских цен // Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации (с 2022 г.) (опубликовано 10.08.2023 г.), <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ipc_RF_fo_sub_07-2023.xlsx

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в январе 2023 г.*					
на конец периода, в % к предыдущему месяцу					
Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
41	Сибирский федеральный округ	100,75	101,37	100,34	100,45
84000000	Республика Алтай	100,70	101,25	100,18	100,92
93000000	Республика Тыва	100,96	101,41	101,15	99,86
95000000	Республика Хакасия	100,93	101,66	100,30	100,78
10000000	Алтайский край	101,12	101,31	100,42	102,03
40000000	Красноярский край	100,36	100,95	100,34	99,67
25000000	Иркутская область	100,59	101,37	100,30	99,73
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,74	101,46	100,03	100,75
50000000	Новосибирская область	101,10	101,50	100,67	101,13
52000000	Омская область	101,08	102,12	100,18	100,46
69000000	Томская область	100,45	100,82	100,19	100,30

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в феврале 2023 г.*					
на конец периода, в % к предыдущему месяцу					
Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
643	Российская Федерация	100,46	100,79	99,92	100,72
30	Центральный федеральный округ	100,55	100,90	99,88	100,86
41	Сибирский федеральный округ	100,38	100,48	99,92	100,88
84000000	Республика Алтай	100,19	100,70	100,16	99,45
93000000	Республика Тыва	100,48	100,94	99,86	101,06
95000000	Республика Хакасия	100,02	100,20	99,63	100,43
1000000	Алтайский край	100,21	100,33	99,76	100,80
4000000	Красноярский край	100,56	100,56	100,07	101,19
25000000	Иркутская область	100,37	100,39	99,90	101,14
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,67	101,25	100,05	100,74
50000000	Новосибирская область	100,26	100,36	99,86	100,74
52000000	Омская область	99,97	99,59	100,01	100,51
69000000	Томская область	100,48	100,99	99,57	100,94

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в марте 2023 г.*					
на конец периода, в % к предыдущему месяцу					
Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
643	Российская Федерация	100,37	100,13	100,14	100,97
30	Центральный федеральный округ	100,41	100,05	100,20	101,05
41	Сибирский федеральный округ	100,37	100,31	100,14	100,78
84000000	Республика Алтай	100,07	100,10	99,91	100,36
93000000	Республика Тыва	100,69	100,37	101,08	100,39
95000000	Республика Хакасия	100,12	99,80	100,23	100,50
1000000	Алтайский край	100,22	99,96	100,42	100,30
4000000	Красноярский край	100,36	100,60	100,03	100,49
25000000	Иркутская область	100,34	99,76	99,99	101,92
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,09	99,87	100,11	100,34
50000000	Новосибирская область	100,60	100,76	100,26	100,91
52000000	Омская область	100,51	100,73	99,88	100,82
69000000	Томская область	100,67	100,77	100,13	101,19

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в апреле 2023 г.*					
на конец периода, в % к предыдущему месяцу					
Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
643	Российская Федерация	100,38	100,29	100,15	100,79
30	Центральный федеральный округ	100,42	100,33	100,09	100,87
41	Сибирский федеральный округ	100,23	99,97	100,07	100,82
84000000	Республика Алтай	100,34	100,07	99,86	101,77
93000000	Республика Тыва	100,11	100,57	99,83	99,96
95000000	Республика Хакасия	100,26	100,24	99,95	100,87
1000000	Алтайский край	100,39	100,26	100,34	100,67
4000000	Красноярский край	100,24	99,93	100,06	100,83
25000000	Иркутская область	100,13	100,29	99,97	100,11
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,17	99,95	100,11	100,52
50000000	Новосибирская область	100,26	99,77	100,16	101,26
52000000	Омская область	100,15	99,71	99,68	101,27
69000000	Томская область	100,32	99,61	100,14	101,44

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в мае 2023 г.*						
на конец периода, в % к предыдущему месяцу						
Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:			
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги	
643	Российская Федерация	100,31	99,69	100,34	101,13	
30	Центральный федеральный округ	100,39	99,65	100,42	101,22	
41	Сибирский федеральный округ	100,28	99,77	100,31	100,99	
84000000	Республика Алтай	100,30	100,28	99,97	101,01	
93000000	Республика Тыва	100,33	100,10	100,39	100,57	
95000000	Республика Хакасия	100,13	99,71	100,31	100,52	
10000000	Алтайский край	100,28	99,66	100,67	100,63	
40000000	Красноярский край	100,39	99,97	100,01	101,36	
25000000	Иркутская область	100,31	99,74	100,22	101,42	
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,51	99,42	100,52	101,85	
50000000	Новосибирская область	99,79	99,96	100,21	98,82	
52000000	Омская область	100,41	99,63	100,31	101,65	
69000000	Томская область	100,38	99,76	100,66	100,82	

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в июне 2023 г.*						
на конец периода, в % к предыдущему месяцу						
Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:			
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги	
643	Российская Федерация	100,37	99,99	100,42	100,83	
30	Центральный федеральный округ	100,46	99,89	100,52	101,06	
41	Сибирский федеральный округ	100,35	100,22	100,39	100,51	
84000000	Республика Алтай	100,56	100,06	100,66	101,11	
93000000	Республика Тыва	100,58	100,61	100,65	100,36	
95000000	Республика Хакасия	100,57	100,56	100,23	101,23	
10000000	Алтайский край	100,92	101,24	100,34	101,42	
40000000	Красноярский край	100,27	100,02	100,67	100,06	
25000000	Иркутская область	100,57	100,13	100,50	101,42	
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,29	100,22	100,32	100,32	
50000000	Новосибирская область	100,08	99,61	100,19	100,69	
52000000	Омская область	100,07	100,33	100,07	99,70	
69000000	Томская область	100,24	100,33	100,22	100,15	

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в июле 2023 г.*						
на конец периода, в % к предыдущему месяцу						
Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:			
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги	
643	Российская Федерация	100,63	100,49	100,91	100,48	
30	Центральный федеральный округ	100,62	100,56	100,91	100,38	
41	Сибирский федеральный округ	100,81	100,53	100,97	100,99	
84000000	Республика Алтай	100,35	99,79	100,80	100,27	
93000000	Республика Тыва	100,97	100,06	101,04	102,27	
95000000	Республика Хакасия	100,68	100,36	100,78	101,05	
10000000	Алтайский край	100,75	100,83	101,00	100,17	
40000000	Красноярский край	100,92	100,27	100,68	102,00	
25000000	Иркутская область	100,31	99,73	100,92	100,30	
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,79	100,60	101,05	100,70	
50000000	Новосибирская область	101,06	101,10	101,57	100,17	
52000000	Омская область	101,22	101,12	100,59	101,99	
69000000	Томская область	100,61	100,53	100,92	100,34	

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



22-125-4/2145

Исх. №__ от 15 сентября 2023 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов/данных информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в таблице № 2 Задания на оценку № 11 от 17 августа 2023 г. Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г., отражает наши планы и прогнозы:

1. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-198306820 от 30.08.2023 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г.
2. Отчёт об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-198306789 от 30.08.2023 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г.
3. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 13.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-209199645. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г.
4. Отчёт об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-209199652 от 13.09.2023 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 сентября 2023 г. Дополнительно следует отметить, что в записях ЕГРН не отражено продление аренды согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. Подтверждаем срок долгосрочной аренды до 12 апреля 2027 года.
5. Экспликация к поэтажному плану здания, недатированная.
6. Акт приема-передачи от 03 апреля 2018 г. по Инвестиционному договору №6/9 от 07 июля 2017 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
7. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
8. Дополнительное соглашение №1 от 29 августа 2016 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
9. Дополнительное соглашение №2 от 10 июля 2020 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
10. Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлен Заказчиком).
11. Акт приема-передачи от 14 мая 2018 г.
12. Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
13. Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
14. Дополнительное соглашение №3 от 30 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
15. Дополнительное соглашение №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
16. Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
17. Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
18. Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
19. Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
20. Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
21. Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
22. Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).



23. Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
24. Письмо исх. №22-121-412141 от 13.09.2023 г.
25. Фотоматериалы, актуальные по состоянию на дату оценки.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы (пп. 7-15) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагента, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Дополнительно сообщаем, 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 проведенных 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.

Также сообщаем, что железнодорожная ветка проходит рядом с земельным участком с кадастровым номером 54:19:034102:510.

Представитель по доверенности
ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»



Стрелецкий А.С.

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

30.08.2023г.

№ КУВИ-001/2023-198306820

1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	54:19:034102:510
	Местоположение:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет
2	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	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
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Сервитут (право)
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	14.12.2016
	номер государственной регистрации права:	54-54/001-54/001/661/2016-930/1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.2	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением ООО Управляющая Компания "А класс капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473

Лист 2

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	15.03.2016
		номер государственной регистрации права:	54-54/001-54/001/511/2016-607/1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	29.12.2020 54:19:034102:510-54/163/2020-7 Договор купли-продажи объектов недвижимости
	2.3	правообладатель:	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
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	29.12.2020
		номер государственной регистрации права:	54:19:034102:510-54/163/2020-10
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записи из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:	54:19:034102:510		
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2016		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет		
Площадь:	20190 +/- 50		
Кадастровая стоимость, руб.:	10885262.17		
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		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	логистические комплексы		
Сведения о кадастровом инженере:	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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
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, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют		
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 жилого дома социального использования или жилого 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56		

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
		Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.11.2016; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложением) от 30.07.2012 № 54.НС.01.000.Т.001078.07.12 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области, вид ограничения (обременения): частный сервитут; срок действия не установлен.	

Отчёт об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 13
30.08.2023г. № КУВИ-001/2023-198306789			
Кадстровый 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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 54:19:034102:510-54/163/2020-10 29.12.2020 09:08:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.12.2020 09:08:35
	номер государственной регистрации:		54:19:034102:510-54/163/2020-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсимальный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 3891, выдан 31.10.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрямляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	14.12.2016 13:54:20	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/661/2016-930/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2016 на неопределенный срок	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Бюст Прайс", ИНН: 5047085094	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, выдан 20.06.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Владельцы инвестиционных пасов Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов, ИНН: 7722270922
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 54-54/001-54/001/661/2016-930/1 14.12.2016 13:54:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания 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:	отсутствуют	

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Отчет об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 13
30.08.2023г. № КУ ВП-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:2000	Безлинейное обозначение:		


Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов отчёта: 13	
30.08.2023г. № КУВИ-001/2023-198306789							
Кадастровый номер:				54:19:034102:510			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание зацепления из местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	101°42.1'	169.86	данные отсутствуют	54:19:034102:606	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	191°52.0'	32.29	данные отсутствуют	54:19:034102:302	Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, дом 94
3	1.1.3	1.1.4	101°53.3'	17.67	данные отсутствуют	54:19:034102:302	Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, дом 94
4	1.1.4	1.1.5	191°52.1'	92.92	данные отсутствуют	54:19:034102:483	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	281°51.6'	113.51	данные отсутствуют	54:19:034102:511	Российская Федерация, Московская обл., г. Химки, ул. Паффелова, дом 19
6	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	54:19:034102:482	Российская Федерация, Московская обл., г. Химки, ул. Паффелова, дом 19
7	1.1.6	1.1.7	11°49.3'	14.25	данные отсутствуют	54:19:034102:511	Российская Федерация, Московская обл., г. Химки, ул. Паффелова, дом 19
8	1.1.7	1.1.8	100°44.7'	25.64	данные отсутствуют	54:19:034102:436	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	106°26.6'	20.1	данные отсутствуют	54:19:034102:436	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	136°33.7'	13.76	данные отсутствуют	54:19:034102:436	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	20°16.6'	29.6	данные отсутствуют	54:19:034102:436	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	259°46.6'	17.18	данные отсутствуют	54:19:034102:436	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	275°3.0'	20.11	данные отсутствуют	54:19:034102:436	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	280°44.6'	99.04	данные отсутствуют	54:19:034102:436	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.1	11°38.0'	100.92	данные отсутствуют	54:19:034102:355(1)	valm@yandex.ru, Новосибирская обл., Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3307, дом 20
16	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	54:19:034102:248(4)	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789				
Кадастровый номер:		54:19:034102:510		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК НСО, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486067.96	4173333.87	-	0,1
2	486033.51	4173500.2	-	0,1
3	486001.91	4173491.56	-	0,1
4	485998.27	4173510.85	-	0,1
5	485907.34	4173491.74	-	0,1
6	485930.67	4173380.65	-	0,1
7	485944.62	4173383.57	-	0,1
8	485939.84	4173408.76	-	0,1
9	485934.15	4173428.04	-	0,1
10	485924.16	4173437.5	-	0,1
11	485951.93	4173447.76	-	0,1
12	485948.88	4173430.85	-	0,1
13	485950.65	4173410.82	-	0,1
14	485969.11	4173313.52	-	0,1
1	486067.96	4173333.87	-	0,1

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 13
30.08.2023г. № КУВИ-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учётный номер части: 54:19:034102:510:1	
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 13
30.08.2023г. № КУВН-001/2023-198306789			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
54:19:034102:510/1	1007	вид ограничения (обременения): частный сервитут; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): для обеспечения доступа на земельный участок с кадастровыми номерами 54:19:034102:476, 54:19:034102:511, 54:19:034102:482, складскому корпусу № 8 с кадастровым номером 54:19:034102:470 и контрольно-пропускному пункту с кадастровым номером 54:19:034102:471	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложением) от 30.07.2012 № 54.НС.01.000.Т.001078.07.12 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с "Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. от 09.09.2010г.) устанавливаются определенные ограничения на использование территорий 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, территорий 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, сыровые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.; Регистрационный номер границы: 54.19.2.157	

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 13
30.08.2023г. № КУВИ-001/2023-198306789				
Кадастровый номер:		54:19:034102:510		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 54:19:034102:510/1				
Система координат МСК НСО, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486067.96	4173333.87	-	0,1
2	486065.94	4173343.63	-	0,1
3	485967.24	4173323.35	-	0,1
4	485969.11	4173313.52	-	0,1
1	486067.96	4173333.87	-	0,1

**Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости**

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

13.09.2023г.

№ КУВИ-001/2023-209199645

1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
	Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
	Адрес:		Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	
2	Зарегистрировано:			
2.1	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением ООО Управляющая Компания "А класс капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473		
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:		Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:		11.04.2018
		номер государственной регистрации права:		54:19:034102:569-54/001/2018-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:		29.12.2020 54:19:034102:569-54/163/2020-10 Договор купли-продажи объектов недвижимости
2.2	правообладатель:	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		

сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права:	29.12.2020
номер государственной регистрации права:	54:19:034102:569-54/163/2020-11
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Эдние вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 9
13.09.2023г. № КУВН-001/2023-209199652			
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:	11085		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево" (Универсальное промышленное здание № 9.1		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2018		
Кадастровая стоимость, руб.:	133311757.2		
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 обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов отчета: 9	
13.09.2023г. № КУВН-001/2023-209199652	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	0169, изменением сведений о местоположении здания с кадастровым номером 54:19:034102:569 на земельном участке в связи с исправлением реестровой ошибки, 34-н, 2020-09-18
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Раздел 2 Лист 3

Таблица			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 9
13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-209199652			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 54:19:034102:569-54/163/2020-11 29.12.2020 09:08:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.12.2020 09:08:35
	номер государственной регистрации:		54:19:034102:569-54/163/2020-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсимальный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 3891, выдан 31.10.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрямляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Этапе		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 9
13.09.2023г. № КУВН-001/2023-209199652			
Кадастровый номер:		54:19-034102-569	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.07.2018 15:41:01	
	номер государственной регистрации:	54:19-034102-569-54/001/2018-4	
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.05.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу: Новосибирская область, район Новосибирской, сельсовет Толмачевский, выдан 14.05.2018, дата государственной регистрации: 30.07.2018, номер государственной регистрации: 54:19-034102-569-54/001/2018-3</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды, № 2, выдан 26.05.2020</p> <p>Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ТО.Л/9/01/12/20, выдан 01.12.2020</p> <p>Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 14 мая 2018 года, выдан 12.04.2021, дата государственной регистрации: 27.04.2021, номер государственной регистрации: 54:19-034102-569-54/163/2021-15</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Эдние		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов отчёта: 9		
13.09.2023г. № КУВН-001/2023-209199652		
Кадастровый номер:		54:19:034102:569
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивенной документарной закладной или элекстронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания 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:	отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9
13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-209199652			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

Отчет об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов отчета: 9
13.09.2023г. № КУВН-001/2023-209199652						
Кадастровый номер:				54:19:034102:569		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
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	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	486035.25	4173463.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	485951.74	4173445.75	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	485975.64	4173332.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	486058.95	4173350.52	-	0.1	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		

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов ответа: 9
13.09.2023г. № КУВН-001/2023-209199652						
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 54.4						
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		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Этажи					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 1		Всего разделов: 5	
13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-209199652		Всего листов отчета: 9			
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	11037,6	в квадратных метрах	1 этаж помещения :1,2,5-21,24-35; отгм.+3,850 : 36-56; отгм.+7,700: 57-60, 1 этаж помещения :1,2,5-21,24-35; отгм.+3,850 : 36-56; отгм.+7,700: 57-60, 1 этаж помещения :1,2,5-21,24-35; отгм.+3,850 : 36-56; отгм.+7,700: 57-60	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

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 возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру	
					производ.		В		В					
					Общая	Основная	т. ч.	т. ч.	Общая	Основная				т. ч.
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 индустриальное 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	Сан.узел		1,5									
		8	Инженерная ниша		1,1									
		9	Сан.узел		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 индустриальное 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.

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. /

ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ПНК-Толмачево" (Универсальное промышленное здание №8). Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 164/3-1

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-01
 (локальная смета)

на Вертикальная планировка.

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость строительных работ _____ 52418,129 тыс. руб.
 Средства на оплату труда _____ 38,980 тыс. руб.
 Сметная трудоемкость _____ 294,85 чел. час
 Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на _____

№ 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	эксплуатация машин	в т.ч. оплата труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Раздел 1. Новый раздел											
1	ФЕР01-01-036-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 58 кВт (80л.с.) (1000 м2) НР (82,84 руб.): 90% от ФОТ СП (48,75 руб.): 50% от ФОТ	20,8575 (11668,3+8819,2) / 1000	20,81	20,81 4,06	434,67	434,67	434,67 84,80			
2	ФЕР01-01-013-08 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 2 (1000 м3) НР (3167,5 руб.): 90% от ФОТ СП (1663,95 руб.): 50% от ФОТ	6,2649 6264,9 / 1000	3111,64 76,76	3030,55 385,16	19494,11	480,83	18986,08 2412,99	9,84	61,65	
3	ФССЦпр-03-21-01-003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: I класс груза до 3 км, вывоз в отвал (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	2867,679 1686,671,7	4,8	4,8	13764,86	13764,86				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	ФССЦлг-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс грунта до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЦ,0% от ФОТ	6409,242 4578,03*1,4	19,29	19,28	123634,28		123634,28		
5	ФЕР01-01-013-08 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 2 (1000 м3) НР (851,26 руб.): 85% от ФОТ СЦ (446,03 руб.): 50% от ФОТ	1,686587 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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс грунта до 3 км, вывоз в отвал загрузки с временного отвала (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЦ,0% от ФОТ	3205,053 1686,87*1,9	4,8	4,8	15384,25		15384,25		
7	ФЕР01-01-016-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3) НР (377,97 руб.): 95% от ФОТ СЦ (128,83 руб.): 50% от ФОТ	4,57803 4578,03 / 1000	322,84 25,8	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) МАТ=41008,64/1,2	6409,242	395,45 #1008,64/1,2		2534534,75				
9	ФЕР01-01-008-03 Приказ Министров 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 (794,93 руб.): 95% от ФОТ СЦ (419,44 руб.): 50% от ФОТ	1,8959 1895,9 / 1000	3285,2	3285,2 394,75	6228,41		6228,41 729,45		
10	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 (2756,02 руб.): 95% от ФОТ СЦ (1134,75 руб.): 50% от ФОТ	3,2642 (2308,7+957,5) / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,98	13289,6	328,44	12943,47 1645,03	12,9	42,11
11	ФССЦлг-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс грунта до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЦ,0% 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) МАТ=41008,64/1,2	6201,98	395,45 #1008,64/1,2		2452572,99				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФЕР01-01-013-09 Плюс Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (3719,43 руб.): 95% от ФОТ СЛ (1987,6 руб.): 50% от ФОТ	5,6312 (3735,3+1693,9) / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	22926,42	566,61	22329,28 2837,90	12,9	72,64
14	ФССЦлг-03-21-01-045 Плюс Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работавших вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 45 км, недоставляющий грунт (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЛ 0% от ФОТ	10699,28 5631,2*1,9	25,19	25,19	269514,86		269514,86		
15	ФЕР01-01-030-03 Плюс Министром 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 (970,36 руб.): 95% от ФОТ СЛ (510,82 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 Плюс Министром 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 СЛ (5229,71 руб.): 50% от ФОТ	79,7616 (4431,2*16) / 1000	612,54	612,54 119,48	48657,17		48657,17 9529,92		
17	ФЕР01-01-030-11 Плюс Министром 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 СЛ (1600,41 руб.): 50% от ФОТ	23,5864 (1179,32*20) / 1000	612,54	612,54 119,48	14447,61		14447,61 2818,10		
18	ФЕР01-01-036-01 Плюс Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.) (1000 м ²) НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ СЛ (22,89 руб.): 50% от ФОТ	9,6192 9619,2 / 1000	20,81	20,81 4,06	204,34		204,34 39,87		
19	ФЕР01-01-008-03 Плюс Министром 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 СЛ (211,83 руб.): 50% от ФОТ	0,9575 957,6 / 1000	3285,2	3285,2 394,75	3145,56		3145,56 368,40		
20	ФЕР01-01-013-09 Плюс Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (недоставляющий грунт) (1000 м ³) НР (2467,19 руб.): 95% от ФОТ СЛ (1298,52 руб.): 50% от ФОТ	3,7353 3735,3 / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	15207,6	375,85	14811,51 1862,44	12,9	48,19

ГРАНД-Смета 2020

 Логистический складской комплекс "ПНК - Толмачево". Район поселка Краснойский, 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	эксплуатационные машины	Всего	оплаты труда	эксплуатационные машины	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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "дереглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (42,14 руб.): 95% от ФОТ СП (22,18 руб.): 50% от ФОТ	0,09225 92,25 / 1000	2911,46 87,36	2824,12 330,75	268,56	8,06	260,52 30,51	11,2	1,03
2	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) м ³ , группа грунтов 3 (1000 м ³) 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	82,60	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	ФССЦл-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс грунта до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СДЛ 0,08% от ФОТ	35,525 1,76/20,3	19,29	19,29	685,28		685,28		
4		Утилизация (1) 3617-41008.64/1,2	35,525	395,45 41008.64/1,2	14046,36					
5	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 (0,17 руб.) 95% от ФОТ СДЛ 0,72 руб./л.с. 50% от ФОТ	0,09225 92,25/1000	300,47 51,3	300,47	27,72		27,72 4,73		
6	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя 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 0,88 руб./л.с. 50% от ФОТ	0,92225 92,25/100	346,46 106,68	241,58 26,36	321,45	98,6	222,85 24,32	12,53	11,58
7	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство оснований под трубопроводы: песчаного (10 М3) НР (385,61 руб.) 130% от ФОТ СДЛ 233,92 руб./л.с. 85% от ФОТ	2,98 29,8/10	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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средней (М3)	32,78 1,129,8	70,6		2314,27				
Строительно-монтажные работы										
9	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 (36,91 руб.) 105% от ФОТ СДЛ 22,85 руб./л.с. 65% от ФОТ	0,0085 9,85/100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	90,97	27,11	29,74 3,45	360	3,06
10	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 (1)	0,0378 37,8/1000	6508,75		246,03				
11	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (М3)	0,86275 1,01570,85	790		681,57				
12	ФЕР22-01-021-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км) НР (89,78 руб.) 130% от ФОТ СДЛ 61,46 руб./л.с. 85% от ФОТ	0,024 24/1000	5399,38 2080,62	3282,3 411,71	129,59	50,17	78,78 9,88	225,04	5,4
13	ФССЦ-24.3.03.13-0007 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полимерные полиэтиленовые 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 (45,50 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	ФСЦС-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 (м)	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 (61,68 руб.): 130% от ФОТ СД (62,32 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6/100	1246,73 669,47	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 (62,66 руб.): 89% от ФОТ	1	129,38 35,89	54,77 5,79	129,38	35,89	54,77 5,79	3,91	3,91
19	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN200, PN16 L=230мм (шт) МЛТ=30008,64/1,2*1,1	1	381,94 30008,64/1,2*1,1	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 16,64	3,29 0,58	46,03	16,64	3,29 0,58	2,03	2,03
21	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN100, PN16 L=190мм (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) 1 169,82 = 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	1169,82 276,93	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) МЛТ=156008,66/1,2*1,1	1	1336,81 126008,66/1,2*1,1	1336,81					
24	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (штуки - прим.) (10 шт) НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ СД (27,86 руб.): 89% от ФОТ	0,4 4/10	263,58 37,55	236,03 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=19208,647,1	2	253,36 19208,647,1		506,72				
26	Прайс	Фланец SDR11 d110 (шт) Мат=9408,647,1	2	119,68 9408,647,1		239,36				
27	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d225 (паронитовые) (шт) Мат=12008,647,1	4	152,78 12008,647,1		611,12				
28	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d110 (паронитовые) (шт) Мат=2328,647,1	5 3+2	29,54 2328,647,1		147,7				
29	ФССЦ-24.3.05.01-0011 Льваз Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЗ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт)	2	107,99		215,98				
30	ФССЦ-24.3.05.01-0013 Льваз Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЗ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт)	2	403,63		807,26				
31	ФЕР22-03-014-03 Льваз Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (заставка деформатная) (шт) НР (17,21 руб.); 130% от ФОТ СП (11,78 руб.); 88% 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	Заставка деформатная HAWLE d100, Ру1,6 Мпа (шт) Мат=19208,647,1	1	2047,86 19208,647,1		2047,86				
33	ФЕР22-03-002-01 Льваз Минстрой 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 (27,66 руб.); 88% от ФОТ	0,4 (2+2)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66
34	ФССЦ-24.3.05.08-0476 Льваз Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЗ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	111,66		223,32				
35	ФССЦ-24.3.05.08-0519 Льваз Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЗ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	137,55		275,1				
36	ФЕР22-03-002-01 Льваз Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) НР (55,88 руб.); 130% от ФОТ СП (36,83 руб.); 88% от ФОТ	0,5 (1+1+2+1)/10	263,58 37,55	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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	3 Сделка поворотная 360° электросварная без ответной нижней части, ПЗ100, SDR11, диаметр 315х63 мм (шт.)	1	864,37		864,37				
38	ФССЦ-24.3.05.07-0013 Приказ Министров 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 Министров 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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 110 мм. (прим.) (шт.)	1	96,7		96,7				
41	ФЕР26-01-021-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (объем руб.): 100% от ФОТ СЦ (33,8 руб.): 700% от ФОТ	0,2	5491,06 206,34	305,96 3,8	1096,21	41,27	61,19 0,72	20,8	4,16
Колодец										
42	ФЕР22-04-001-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах сухих (10 м3) НР (объем руб.): 130% от ФОТ СЦ (552,27 руб.): 80% от ФОТ	0,6 6 / 10	8227,35 774,36	821,12 124,95	4936,41	464,62	492,67 74,97	88,5	53,16
43	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 (шт.)	1	429,96		429,96				
44	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 (+ НДС 15-9 –прим.) (шт.)	2 1+*	647,77		1295,54				
45	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.)	1	31,43		31,43				
46	ФССЦ-05.1.01.08-0093 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодца КЦП 1-15-2, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 35,80 кг (прим.) (шт.)	1	469,14		469,14				
47	ФССЦ-05.1.01.09-0031 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кольца горловин колодцев, К-15-10 (К-7-6 прим.) (м3)	0,349	1841,02		642,52				
48	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Лиск чугунный тяжелый (шт.)	1	569,52		569,52				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция Боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (15,25 руб.): 122% от ФОТ СД (12,02 руб.): 122% от ФОТ	0,0533 5,33 / 100	355,13 201,81	71,64 2,32	19,09	10,75	3,82 0,12	21,2	1,13
50	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Яроставна БПХ-2" (Т)	0,012792 0,24*5,33/100	43982,4		562,62				
51	ФЕР08-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГСА) (Т)	0,009 0,6*16/1000	1031,48 271,68	671,33 78,48	9,28	2,44	6,04 0,71	28,9	0,26
52	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (Т)	0,009	7571		68,14				
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. 1-2, 5-6, 3-4, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 9-11, 41, 49-52))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Раздел 2. Сеть В2										
Земляные работы										
53	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 (997,15 руб.): 95% от ФОТ СД (524,82 руб.): 50% от ФОТ	2,18298 (150*107,94+290,25*474,6 3*64*564,7+461,46*33*37)/1000	2811,48 87,36	2824,12 330,75	6355,7	190,71	6164,99 722,02	11,2	24,45
54	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 (607,22 руб.): 95% от ФОТ СД (319,59 руб.): 50% от ФОТ	0,91931 (3102,29-2162,98)/1000	4071,32 100,62	3965,29 503,96	3742,81	92,5	3645,32 463,30	12,9	11,86
55	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: 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) МА7-4/1008,64/2	1,6	390,45 4/1008,64/2	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 СЦ (64,4 руб.): 50% от ФОТ	2,18298	300,47 51,3	655,92	5273,64 575,43		655,92 111,99		273,53
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 (3172,65 руб.): 95% от ФОТ СЦ (1622,45 руб.): 50% от ФОТ	21,8298 2182,98 / 100	348,46 100,88	7606,81		2333,17		12,53	
59	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 М3) НР (6191,42 руб.): 130% от ФОТ СЦ (4238,24 руб.): 85% от ФОТ	47,85 478,5 / 10	112,13 83,33	5365,42	1378,08 154,06	3987,34		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 (1039,6 руб.): 105% от ФОТ СЦ (653,89 руб.): 65% от ФОТ	0,2385 23,85 / 100	10701,91 3189,6	3489,23 405,88	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 832,607000	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)	24,30925 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 (км) НР (608,05 руб.): 130% от ФОТ СЦ (533,21 руб.): 82% от ФОТ	0,216 216/1000	5389,38 2090,62	3282,3 411,71	451,57	708,98 88,83		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	39080,88					
66	ФЕР22-01-021-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм (М)	0,132 132/1000	7342,92 2630,25	4659,37 574,28	347,19	815,04 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 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	3 Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,5 мм (М)	132	381,49		50356,68				
68	ФЕР22-01-021-08 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (М) НР (299,26 руб.): 130% от ФОТ СЦ (204,62 руб.): 893% от ФОТ	0,048 48/1000	11145,05 3230,44	7695,28 939,86	534,96	155,06	369,37 45,11	351,9	16,89
69	ФССЦ-24.3.03.13-0016 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	3 Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 315 мм, толщина стенки 25,6 мм (М)	48	1474,25		70764				
70	ФЕР22-01-021-11 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (футляр) (М) НР (125,51 руб.): 130% от ФОТ СЦ (87,86 руб.): 893% от ФОТ	0,012 12/1000	21668,49 5230,76	15958,76 1931,36	260,02	62,77	191,51 23,18	569,8	6,84
71	ФССЦ-24.3.02.04-0005 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	12 Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоснабжения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм (М)	12	911		10932				
72	ФЕР22-05-005-05 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	Протягивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (153,49 руб.): 130% от ФОТ СЦ (103,08 руб.): 893% от ФОТ	0,12 12 / 100	2266,9 854,35	97,64 1,22	272,03	102,52	11,72 0,15	88,81	10,66
73	ФЕР22-05-004-02 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 500 мм (футляр) НР (58,49 руб.): 130% от ФОТ СЦ (40,04 руб.): 893% от ФОТ	1	305,95 36,86	57,49 0,46	305,95	36,66	57,49 0,46	4,31	4,31
74	ФЕР22-06-001-03 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (М) НР (141,66 руб.): 130% от ФОТ СЦ (87,12 руб.): 893% от ФОТ	0,216 216/1000	559,03 439,3		120,75	94,89		51,5	11,12
75	ФЕР22-06-001-05 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм (М) НР (104,03 руб.): 130% от ФОТ СЦ (71,22 руб.): 893% от ФОТ	0,132 132/1000	802,26 527,15		105,9	69,58		61,8	8,16
76	ФЕР22-06-001-08 Листов Микстона Россия от 26.12.2019 №876/р	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (М) НР (48,14 руб.): 130% от ФОТ СЦ (30,22 руб.): 893% 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 Прказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (шт)	5	214,72 65,82	92,95 9,84	1073,6	329,1	464,75 49,20	7,17	35,85
78	Прайс	НР (565,57 руб.); 130% от ФОТ СП (307,19 руб.); 85% от ФОТ Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN300, PN16 L=270мм (шт)	5	5092,59 40038,647,2*1,1		25462,95				
79	ФЕР22-03-001-02 Прказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (1)	0,1034 51,7*2/1000	1169,92 278,93	330,9 35,02	120,96	28,84	34,22 3,62	32,7	3,38
80	Прайс	1 169,92 = 0,374,32 - 1 x 7,204,50 НР (46,53 руб.); 130% от ФОТ СП (33,22 руб.); 85% от ФОТ Тройник ВЧШГ фланцевый 150x100, Ру1,6 МПа (шт)	2	44,56 4038,647,2*1,1		89,12				
81	ФЕР22-03-001-03 Прказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм (1)	0,414 3*738/1000	985,38 288,14	291,12 30,84	407,95	110,18	120,52 12,77	31,2	12,92
82	Прайс	985,38 = 7,653,28 - 1 x 6,667,90 НР (163,62 руб.); 130% от ФОТ СП (125,85 руб.); 85% от ФОТ Тройник ВЧШГ фланцевый 150x100, Ру1,6 МПа (шт)	3	12,73 12038,647,2*1,1		38,19				
83	ФЕР22-03-002-01 Прказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (штуки - прим.) (10 шт)	2 (9+2+4+5)/10	263,59 37,55	226,03 30,5	527,16	75,1	452,06 61,00	4,14	8,28
84	Прайс	НР (203,48 руб.); 130% от ФОТ СП (138,1 руб.); 85% от ФОТ Фланец SDR11 d315 (шт)	11 9+2	548,69 42143,647*1,1		6013,59				
85	Прайс	Фланец SDR11 d180 (шт)	4	215,16 16938,647*1,1		860,64				
86	Прайс	Фланец SDR11 d110 (шт)	5	119,68 94038,647*1,1		598,4				
87	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d300 (паронитовые) (шт)	21 16+2+3	181,35 15038,647*1,1		4018,35				
88	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d100 (паронитовые) (шт)	22 19+3	29,54 22038,647*1,1		649,88				
		МАТ=40308,647,2*1,1								
		МАТ=16938,647,1,1								
		МАТ=94038,647*1,1								
		МАТ=15038,647*1,1								
		МАТ=22038,647*1,1								

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100	ФССЦ-24.3.05.08-0639 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 110 мм (шт.)	1	143,46		143,46				
101	ФССЦ-24.3.05.08-0648 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 315 мм (шт.)	2	995,51		1991,02				
102	ФССЦ-24.3.05.08-0545 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см ²), диаметр 315 мм (шт.)	4	1329,45		5317,8				
103	ФССЦ-24.3.05.08-0468 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 315 мм (прим.) (шт.)	4 2+2	659,14		2636,66				
104	ФЕР22-03-002-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт) НР (80,02 руб.): 130% от ФОТ СГД46,02 руб.: 89% 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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Тройник полиэтиленовый 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				
106	ФЕР22-03-002-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) НР (203,49 руб.): 130% от ФОТ СГД138,3 руб.: 89% от ФОТ	2 (8+5+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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт.)	8	123,18		985,44				
108	ФССЦ-24.3.05.07-0014 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 160 мм (шт.)	5	134,23		671,15				
109	ФССЦ-24.3.05.07-0019 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 315 мм (шт.)	5	352,46		1762,3				
110	ФССЦ-24.3.05.02-0125 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм (прим.) (шт.)	2	427,5		855				
111	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)		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 * 1,211,11 - 1 * 1 148,40 НР (168,91 руб.) 130% от ФОУ СП 115.04.001.003, от ФОУ	7	62,71 15,52	4,28 0,62	438,97	108,64	29,96 4,34	1,82	12,74
113	Прамс	Пожарный гидрант Н=2480мм (шт) МАТ-821958.647.2*1,1	7	9463,2 81158,647,2*1,1		66242,4				
114	Прамс	Пожарная подставка фланцевая 90°град (шт) МАТ-12641.928.647.2*1,1	5	1341,26 12641,928,647,2*1,1		6705,3				
115	ФССЦ-23.8.05.07-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Патрубок фланец-гладкий конец 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 (12264,53 руб.) 130% от ФОУ СП 6392.85.001.003, от ФОУ	9,1237 (16,16+10,149+10,464+12,754+6,729+20,289+2,792+3,709+2,782+1,551+0,42+0,39) / 10	8227,35 774,36	821,12 124,95	75053,87	7065,03	7491,55 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 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	8	429,96		3439,68				
118	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.В, 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-6 /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.В, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,86 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 0,8*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.В, 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 Минстроя 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 Минстроя 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		5072,26				
127	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Блок чугунный тяжелый (шт)	10	569,52		5695,2				
128	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя 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(108,57 руб.); 80% от ФОТ	0,5787 57,87 / 100	358,13 201,01	71,64 2,32	207,25	116,67	41,48 1,34	21,2	12,27
129	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,138	43962,4		6069,57				
130	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (193,14 руб.); 100% от ФОТ СЦ(135,2 руб.); 70% от ФОТ	0,8	5491,06 208,34	305,96 3,6	4392,85	165,07	244,77 2,88	20,8	16,64
131	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т)	0,0954 0,0199+0,03+0,09+0,000	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 Минстроя 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						546430,99	16989,43	30484,90 3841,10		1971,17
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. 53-54, 57-58, 55-56, 59-60, 64-110, 112-127, 61-63, 128-132))						553552,15	19637,86	33057,64 4417,26		2266,85
Накладные расходы										
Сметная прибыль						29003,04				
Итого по разделу 2 Сеть В2						19019,57				
Раздел 3. Система К1						5197997,29				2266,85
Земляные работы										

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 (291,43 руб.): 95% от ФОТ СП (200,75 руб.): 50% от ФОТ	0,835 (131+298+58+219+131)/ 1000	2811,48 87,36	2824,12 330,75	2431,09	72,95	2358,14 275,18	11,2	9,35
134	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 (137,54 руб.): 95% от ФОТ СП (72,38 руб.): 50% от ФОТ	0,20825 (10+3,25+853)/1000	4071,32 100,62	3985,28 503,96	847,85	20,95	825,77 104,85	12,9	2,69
135	ФССЦлг-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 0,8% от ФОТ	364,4375 1,75*208,25	19,29	19,29	7030		7030		
136		Утилизация (Т) МАТ=41008,84/1,2	364,44	395,45 41008,84/1,2		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 51,3	300,47 51,3	655,9		655,9 111,98		
138	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (1624,28 руб.): 130% от ФОТ СП (1111,92 руб.): 82% от ФОТ	12,553 129,53/10	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 врунную траншей, лагуз котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (1532,73 руб.): 90% 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 (365,36 руб.): 95% от ФОТ СП (192,3 руб.): 50% от ФОТ	2,51 251/100	348,46 106,88	241,58 26,36	874,63	266,27	605,36 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 трамлей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обратная засыпка под дорогой) (100 М3) НР (02.21 руб.): 80% от ФОТ СП.01.02.01.1-455.000.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 (21.90 руб.): 95% от ФОТ СП.01.02.01.1-502.000.ФОТ	0,151 15,1 / 100	348,48 106,88	52,62 25,36	52,62 25,36	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 1,115,1	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 (658,89 руб.): 130% от ФОТ СП.04.01.09.04.1-893.000.ФОТ	2,1 (36+174) / 100	221,66 208,75	7,81 1,12	465,49	438,38	16,61 2,35	22,74	47,75
146	Прайс	Труба wavin 110/103,6 (шт) МА1753290/8,64/1,271,1	6 38%	350,01 3298,64/1,271,1	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	19559,34	19559,34				
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 (41,16 руб.): 130% от ФОТ СП.02.2.m41.1-895.000.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
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 СП.03.09.04.1-895.000.ФОТ	0,12 12 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	97,7	32,7	62,73 7,44	29,68	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	366,26	4395,12	4395,12				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
152	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 (1384,85 руб.); 100% от ФОТ СГ (1827,35 руб.); 65% от ФОТ	0,319 31,90 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,86	3413,91	1017,48	1116,25 129,48	360	114,84
153	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)	1,0623 1062,3071000	8508,75		8914,25				
154	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	32,3785 1,019731,90	790		25579,02				
155	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (91,57 руб.); 130% от ФОТ СГ (62,69 руб.); 69% 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 wavin 110/103,6 (шт) МАТ-2208,64/2*1,1	6	24,19 2288,64/2*1,1		145,14				
157	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3)	0,6	5491,06 206,34	305,96 3,6	3294,64	123,8	183,58 2,16	20,8	12,46
158	ФЕР46-03-017-06 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках бетонных площадью до 0,2 м2 (бетонирование концов трубопроводов - прим.) (м3) НР (1507,41 руб.); 110% от ФОТ СГ (959,26 руб.); 70% от ФОТ	2,4	1110,76 481,87	26,67 4,64	2965,82	1180,49	64,01 11,14	60,8	145,92
159	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 м3) НР (512,76 руб.); 130% от ФОТ СГ (241,04 руб.); 65% 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 63,60	138,69	30,8
161	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 (4715,84 руб.); 130% от ФОТ СГ (2228,54 руб.); 65% от ФОТ	2,925 (2,02*5+1,308*5+1,973*3*0,349*5*0,2*6*0,423*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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	7 4*3 Кольцо опорное КО-6/бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	7	31,43	220,01					
165	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	0,9 Кольцо для колодца сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (М)	0,9	589,56	530,6					
166	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	5,34 0,09*6 Кольцо для колодца сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (М)	5,34	806,47	4306,55					
167	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	7 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	6 Крышка колодца КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (n=15ч) (шт)	6	469,14	2614,84					
169	ФССЦ-05.1.01.08-0091 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	1 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-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	7 Лук чугунный тяжелый (шт)	7	589,52	3986,64					
171	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	0,2744 27,44 / 100 Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (78,52 руб.); 122% от ФОТ СД.051.49 руб.; 100% от ФОТ	0,2744	368,13	71,64	19,86	55,32	19,86	21,2	5,82
172	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	0,0658 Мастика «Ярославна БПХ-2» (т)	0,0658	43882,4	2894,04					
173	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	0,0342 0,6191*6/1000 Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т) НР (12,38 руб.); 90% от ФОТ СД.011.7 руб.; 85% от ФОТ	0,0342	1031,48	671,33	35,28	9,29	22,96	28,9	0,99
174	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	0,0342 Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0342	7571	268,93					
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах					294274,19	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 стандартных 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, 157-159, 171-174))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 3 Система К1										
Раздел 4. Система К2										
Земляные работы										
175	ФЕР01-01-003-09 Плывка Микрострой 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 СД (78,56 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	3,66
176	ФЕР01-01-013-09 Плывка Микрострой 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 (477,42 руб.): 95% от ФОТ СД (281,26 руб.): 50% от ФОТ	0,72282 722,82/1000	4071,32 100,62	3985,28 503,96	2942,83	72,73	2866,18 364,27	12,9	9,32
177	ФССЦпр-03-21-01-030 Плывка Микрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими в карьере на расстоянии: 1 класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД 0% от ФОТ	1264,935 1,75722,82	19,29	19,29	24400,6		24400,6		
178		УТИЛИЗАЦИЯ (Т) МАТ=41008,64/1,2	1264,93	395,45 +1068,54/1,2		500216,57				
179	ФЕР01-01-033-05 Плывка Микрострой 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 (18,31 руб.): 95% от ФОТ СД (9,64 руб.): 50% от ФОТ	0,32677 326,77/1000	300,47 83,33	300,47 51,3	98,18		98,18 16,76		
180	ФЕР23-01-001-01 Плывка Микрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство оснований под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (2466,02 руб.): 130% от ФОТ СД (1201,26 руб.): 65% от ФОТ	19,213 192,13/10	112,13 83,33	26,8 3,22	2154,35	1601,02	553,33 61,87	10,2	195,97
181	ФЕР01-02-061-01 Плывка Микрострой России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (2346,54 руб.): 80% от ФОТ СД (1319,83 руб.): 45% от ФОТ	3,8427 384,27/100	663,75 663,75		2550,59	2550,59		89,5	340,06

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
182	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (669,36 руб.); 95% от ФОТ СДЛ(382,4 руб.); 50% от ФОТ	3,8427 394,27 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	1339,03	410,71	928,32 101,29	12,53	48,15
183	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	634,04 1,1*576,4	70,6		44763,22				
Строительно-монтажные работы										
184	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 (41,16 руб.); 130% от ФОТ СДЛ(382,2 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	2,98
185	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Приказ Минстроя 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		1848,12				
186	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 (619 руб.); 130% от ФОТ СДЛ(382,57 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	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 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (100 м) НР (479,99 руб.); 130% от ФОТ СДЛ(328,61 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	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 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 (3040,82 руб.); 105% от ФОТ СДЛ(13882,41 руб.); 65% от ФОТ	0,7004 70,04 / 100	10701,91 3189,6	3498,23 405,89	7495,62	2234	2450,86 264,28	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) (МЗ)	71,0906 1,0167/0,04	790	56161,57					
ЖБс основания по ПП ВКН-32										
193	ФЕР06-07-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных блоков (прям.) (100 м3) НР (124,65 руб.); 105% от ФОТ СД (22,16 руб.); 65% от БСТ	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) (МЗ)	1,015 1,015*0,28*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	21,86					
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)	0,05256 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.); 105% от ФОТ СД (30,28 руб.); 100% от ФОТ	0,04 4/100	2839,49 416,02	1788,71 253,04	113,54	16,64	71,95 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) (МЗ)	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 (879,15 руб.); 130% от ФОТ СД (601,86 руб.); 85% от ФОТ	0,3808 (0,341*2+0,1*2+0,2*2+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 (2156,98 руб.); 85% от ФОТ	6,4841 (2,02*1,2+0,643*1,308*9+1, 573*1,2+0,348*2+0,2*12+0,3 49+0,517*0,039*14)/10	6099,79 875,71	1531,19 202,72	39551,65	5678,19	9828,39 1314,46	96,55	626,04

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
215	ФЕР09-03-029-01 Плывал. Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС-1, ГС2,ГС3,ГС4) (шт) НР (26,78 руб.) 30% от ФОТ СД (25,26 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 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (шт)	0,0738	7571	558,74					
Наращивание колодцев на сущ. сети К2 и К13										
217	ФЕР23-03-001-05 Приказ Министров 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 СД (260,05 руб.) 85% от ФОТ	0,6886 $(0,643*2+1,973*2+0,348*2+0,2*4+0,039*4)/10$	6090,79 875,71	1531,19 202,72	4200,32	603,01	1054,38 139,59	96,55	66,48
218	ФССЦ-05.1.01.09-0063 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)	2	429,96		869,92				
219	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)	2	647,77		1295,54				
220	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 (п-15ч) (шт)	2	468,14		936,28				
221	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)	4	78,56		314,24				
222	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)	4	31,43		125,72				
223	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Лок чугунный тяжелый (шт)	4	569,52		2278,08				
224	ФЕР08-01-003-07 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (74,68 руб.) 122% от ФОТ СД (68,82 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	5,53
225	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Мастила "Ярославна БПХ-2" (шт)	0,06264	43982,4		2755,06				

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
226	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3 Монтаж лестниц, прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (Т) НР (1,31 руб.), 90% от ФОТ СЦЛ(1,31 руб.) 1,82% от ФОТ	0,0036 0,9*9/1000	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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(Т) Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	0,0036	7571	27,26					
Дождерименные колодцы на сети К2										
228	ФЕР23-03-007-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых дождерименных колодцев для дождевой канализации, из сборного железобетона диаметром 1,0 м в сухих грунтах (10 м3) НР (2386,55 руб.), 130% от ФОТ СЦЛ(1633,87 руб.) 1,8% от ФОТ	0,9598 (0,947*4*2,02*1,308*1,973 +0,2*0,333)/10	5814,67 1287,36	3182,23 375,86	5580,92	1235,61	3054,3 360,75	149	143,01
229	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(М) Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм	4,49 0,9*1*0,89	589,56	2647,12					
230	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.)	1	429,96	429,96					
231	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг	1	647,77	647,77					
232	ФССЦ-05.1.06.09-0087 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(шт) Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг	6 5*1	119,5		717				
233	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(шт) Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	1	78,56	78,56					
234	Прайс	(шт) ОП-1 к	5	803,5 7573,308,647,2*1,1		4017,5				
235	ФССЦ-08.1.02.06-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(шт) Лок чугунный канализационный запрорный квадратный ЛК3-1000, 1000 (прим.)	5	5373,44	26867,2					
236	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(100 м2) Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону НР (18,17 руб.), 122% от ФОТ СЦЛ(11,81 руб.) 1,80% от ФОТ	0,0835 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	(Т) Мастика «Яростлавна В1Х-2»	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 Производств 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. 176-176, 179, 182, 177-178, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 181, 190-199, 213-214, 224-225, 236-237, 215-216, 228-227))										
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 (34,26 руб.); 95% от ФОТ СГ (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 автомобильно-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (46,34 руб.); 95% от ФОТ СГ (24,34 руб.); 50% от ФОТ	0,07 (145-75) / 1000	4071,32 100,62	3865,28 503,96	284,99	7,04	277,57 35,28	12,9	0,9
240	ФСС/пр-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 СГ 0% от ФОТ Утилизация (1) (МДТ=41008,647,2	122,5 1,7570	19,29	19,29	2363,03		2363,03		
241			122,5	395,45 41008,647,2		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 СГ (2,52 руб.); 50% от ФОТ	0,075 75 / 1000	342,37 58,46	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 СГ (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

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
244	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (99,82 руб.), 130% от ФОТ СД/223.22.065.1.85% от ФОТ	3,09 30,9 / 10	112,13 83,33	28,8 3,22	346,48	257,49	88,99 9,85	10,2	31,52
245	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (377,38 руб.), 80% от ФОТ СД/212.28.065.1.45% от ФОТ	0,618 61,8 / 100	663,75 663,75		410,2	410,2		88,5	54,69
246	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	101,97 1,1*92,7	70,6		7189,08				
Строительно-монтажные работы										
247	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 (373,39 руб.), 105% от ФОТ СД/231.15.065.1.55% 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	0,2076 207,6 / 1000	6508,75		1351,22				
249	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка водопроводных чугунных напорных раструбных труб при заделке раструба хризотилцементом, диаметром: 100 мм (прим.) (км) НР (62 руб.), 130% от ФОТ СД/242.44.065.1.85% от ФОТ	0,012 12 / 1000	5286,32 3405,78	723,16 50,35	63,44	40,87	8,68 0,60	371	4,45
251	ФССЦ-23.6.01.01-0002 Приказ Минстроя 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 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №254/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,16 руб.), 130% от ФОТ СД/265.2.065.1.85% от ФОТ	0,12 12 / 100	247,21 228,03	11,52 1,82	29,67	27,36	1,38 0,19	24,84	2,96
253	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоснабжения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм (прим.) (м)	12	154,01		1848,12				

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 (35,19 руб.), 130% от ФОТ СЦ (24,02 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
255	ФССЦ-24.3.02.04-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, 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 (125,98 руб.), 130% от ФОТ СЦ (88,25 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	48,85	16,35	31,38 3,72	28,68	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 водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м)	6	366,26		2187,56				
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 (35,19 руб.), 130% от ФОТ СЦ (24,02 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 водоотведения, 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	Прогрессивные в футляр чугунных труб диаметром: 100 мм (100 м) НР (47,59 руб.), 130% от ФОТ СЦ (32,58 руб.), 85% от ФОТ	0,06 6 / 100	647,51 529,69	91,18 0,81	36,85	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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Протасовывание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (72,16 руб.): 130% от ФОТ СЦ (59,4 руб.): 82% 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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Зеленка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм (футляр) НР (78,88 руб.): 130% от ФОТ СЦ (54,01 руб.): 89% от ФОТ	2	213,96 25,92	38,91 0,46	427,92	51,84	77,82 0,92	2,89	5,78
265	ФЕР22-03-001-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм (Т) НР (28,46 руб.): 130% от ФОТ СЦ (18,48 руб.): 82% от ФОТ	0,0514 25,7*2/1000	9584,72 359,11	63,08 11,14	482,65	18,46	3,24 0,57	42,1	2,16
266	ФЕР22-03-002-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (40,89 руб.): 130% от ФОТ СЦ (22,86 руб.): 82% от ФОТ	0,4 (2*2) / 10	263,58 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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод 90° полиэтиленовый с удлиненным хвостовиком, диаметр: 250 мм (шт)	2	2014,61		4029,22				
268	ФССЦ-24.3.05.02-0139 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 160 мм (250мм - прим.) (шт)	2	967,28		1914,56				
269	ФЕР26-01-021-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (241,43 руб.): 100% от ФОТ СЦ (168 руб.): 70% от ФОТ	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 Министров 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 СЦ (1623,16 руб.): 82% от ФОТ	1,7011 (1,3937*2+2,43*2,3637*2*0, 61672) / 10	6191,32 731,22	1520,51 201,05	10632,06	1243,88	2586,54 342,01	80,62	137,14
271	ФССЦ-05.1.01.09-0071 Приказ Министров 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						
272	ФССЦ-05.1.01.09-0073 Приказ Министров 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-05.1.01.08-0084 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Крышка колодца КЦП 1-20-1, бетон В15 (М200), объем 0,51 м3, расход арматуры 43,40 кг (Г-20х) (шт)	2	978,71	1957,42					
274	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	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 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм (шт)	1,8 0,9*2	979,18	1762,52					
276	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Лок чугунный тяжелый (шт)	2	569,52	1139,04					
277	ФЕР08-01-003-07 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (20,73 руб.): 122% от ФОТ СД (13,68 руб.): 1,65% от ФОТ	0,0724 7,24 / 100	358,13 201,61	71,84 2,32	25,93	14,6	5,19 0,17	21,2	1,53
278	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Мастика "Ярославна БГХ-2" (т)	0,017376	43982,4	764,24					
279	ФЕР09-03-029-01 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС-1,ГС4) (т) НР (3,27 руб.): 96% от ФОТ СД (0,09 руб.): 1,85% от ФОТ	0,009 0,0161000	1031,48 271,66	671,33 78,48	9,28	2,44	6,04 0,71	28,9	0,26
280	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,009	7571	68,14					
Ж/Б основание по ПП ВКН-32										
281	ФЕР06-07-001-01 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Устройство фундаментных блоков (прим.) (100 м3) НР (62,24 руб.): 105% от ФОТ СД (24,61 руб.): 65% от ФОТ	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 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Смесь бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,7105 1,015*0,692	592,76	421,16					
283	ФССЦ-08.4.03.02-0001 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм (т)	0,00208 1,04*2/1000	7418,82	15,43					
284	ФССЦ-08.4.03.03-0022 Льваз Министров России от 26.12.2019 №876/р	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-II, диаметр 12 мм (т)	0,03696 18,48*2/1000	5950	219,91					

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
285	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 (71,55 руб.); 155% от ФОТ СД (46,15 руб.); 100% от ФОТ	0,08 (3*2)/100	2838,49 416,02	1798,71 253,04	170,31	24,96	107,92 15,18	47,6	2,86
286	ФССЦ-05.2.02.01-0035 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг (шт))	6	90,53	543,18					
287	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,0246	592,76	14,58	128663,74	2941,47	7012,93 549,07		336,22
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 (Поз. 238-239, 242-243, 240-241, 244, 246, 250-268, 270-276, 245, 247-249, 281-284, 289, 277-280, 285-287))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 5 Система К13										
Раздел 6. Хозяйственно-бытовые очистные сооружения										
288	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 (310,43 руб.); 95% от ФОТ СД (163,39 руб.); 50% от ФОТ	0,47 470/1000	4071,32 100,62	3865,28 503,96	1913,52	47,29	1863,68 236,86	12,9	5,06
289	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Минстроя 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 СД 0% от ФОТ	822,5 1,75*470	19,29	19,29	15866,03		15866,03		
290		Утилизация (т) МАТ=4/008,64/1,2	822,5	396,45 41008,64/2	325257,63					
291	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3) НР (1993,71 руб.); 90% от ФОТ СД (1121,46 руб.); 40% от ФОТ	3,2649 326,49/100	663,75 663,75	2167,08	2167,08	2167,08		88,5	288,94
292	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (475,25 руб.); 95% от ФОТ СД (230,13 руб.); 50% от ФОТ	3,2649 326,49/100	348,48 106,88	241,68 26,36	1137,69	348,95	788,74 86,06	12,53	40,91

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
293	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	359,139 1,132649	70,6		25355,21						
294	ФЕРМ37-01-001-06 Приказ Минстроем России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1,5 т (шт) № (312,01 руб.) 80% от ФОР СП.034.01 д.в.1. вкл.оп.ФОР	1	1482,74 312,12	236,53 27,02	1482,74	312,12	236,53 27,02	34	34		
295	Прайс	Очистные сооружения хозяйственно-бытового стока 15 м3/сут (шт) (МЛТ-240000027.205.64.1.1)	1	254629,63 34000007,28.64*1,1		254629,63						
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. 288, 292, 289-291, 294-295))												
Накладные расходы												
Сметная прибыль												
Итого по разделу 6 Хозяйственно-бытовые очистные сооружения							5494301,19			425,4		
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:												
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах							2507239,64	48750,61	125231,72		5710,47	
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; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 53-54, 57-58, 133-134, 137, 140, 143, 175-176, 179, 182, 238-239, 242-243, 288, 292, 3-4, 55-58, 135-136, 177-178, 240-241, 289-290, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 59-60, 64-110, 112-127, 138, 141, 144-151, 155-156, 160-170, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 244, 246, 250-268, 270-276, 293, 9-11, 61-63, 152-154, 190-196, 247-249, 281-284, 41, 130, 157, 289, 49-50, 128-129, 171-172, 213-214, 224-225, 236-237, 277-278, 51-52, 131-132, 173-174, 215-216, 226-227, 279-280, 139, 142, 181, 245, 291, 158-159, 197-199, 285-287, 294-295))							2533337	56063,21	9382,43 144016,48		10766,78	6567,05
Накладные расходы							77692,72					
Сметная прибыль							50558,13					
ВСЕГО по смете							22996983,02				6567,05	

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

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 _____ 10274,851 тыс. руб.
 строительных работ _____ 8671,108 тыс. руб.
 монтажных работ _____ 1603,743 тыс. руб.
 Средства на оплату труда _____ 53,260 тыс. руб.
 Сметная трудоемкость _____ 4847,32 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	в т.ч. оплаты труда	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 ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, в отвал группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (192,7 руб.): 95% от ФОТ СЦ (101,42 руб.): 60% от ФОТ	0,39 390 / 1000	3350 452,25	3350 452,25	1308,5 176,38		1308,5 176,38			
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 ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (117,97 руб.): 95% от ФОТ СЦ (62,06 руб.): 60% от ФОТ	0,195 195 / 1000	4100 553,5	4100 553,5	789,5 107,93		789,5 107,93			

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	ФЕР01-01-033-03 Приказ Министров 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 (46,56 руб.); 95% от ФОТ СЦ (24,51 руб.); 50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	560,21	560,21 109,27	218,48 218,48		218,48 42,82		
16	ФЕР01-01-033-07 Приказ Министров 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 СЦ (10,02 руб.); 50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	230,15	230,15 44,89	89,76		89,76 17,51		
17	ФЕР01-02-005-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (100 м3) НР (877,86 руб.); 95% от ФОТ СЦ (356,78 руб.); 50% от ФОТ	3,9 360 / 100	418,19 127,81	289,58 31,49	1623,14	497,68	1125,48 122,81	14,96	58,34
18	ФЕР08-02-148-01 Приказ Министров 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 (1848,73 руб.); 95% от ФОТ СЦ (2564,83 руб.); 40% от ФОТ	17,22 8743 / 100	176,63 93,25	46,25 5,02	3039,85	1605,77	796,43 86,44	9,92	170,82
19	ФЕР08-02-148-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля, до 1 кг (100 м) НР (408,66 руб.); 95% от ФОТ СЦ (279,61 руб.); 65% от ФОТ	2 200 / 100	832,15 125,58	645,8 81,45	1664,3	251,16	1291,6 122,90	13,36	26,72
20	ФЕР08-02-141-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытия, масса 1 м, до 1 кг (100 м) НР (2787,76 руб.); 95% от ФОТ СЦ (1888,88 руб.); 65% от ФОТ	22,78 4500-1722-300 / 100	242,91 103,02	66,92 7,79	5533,49	2346,8	1524,44 177,48	10,96	249,67
21	прайс	Кабель силовой, одножильный с алюминиевыми жилами, с изоляцией из шпигота полиэтилена в усиленной полиэтиленовой оболочке, с продольной герметизацией АПаПур 1x70(16) (М) ММТ-216.63.64.1.1	4200	27,01 216.63x6.64x1.1		115962				
22	ФЕР08-02-186-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из шпигота полиэтилена, прим. (шт) НР (17823,87 руб.); 95% от ФОТ СЦ (2194,28 руб.); 65% от ФОТ	9 6+3	3857,1 1750,66	1614,01 62,19	34713,9	15755,04	14526,09 559,71	157,85	1420,65
23	ФЕР08-02-169-01 Приказ Министров 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 СЦ (10904,43 руб.); 45% от ФОТ	15	175,91 160,93		2638,66	2413,95		17,12	256,8

GRAND-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
30	ФЕР01-01-016-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 М3) НР (3,73 руб.): 95% от ФОТ СП (1,87 руб.): 50% от ФОТ	0,045 45 / 1000	322,84 25,8	292,6 49,67	14,53	1,17	13,17 2,24	3,32	0,15
31	Правис полигона ТБО	Утилизация извлеченного грунта (1) М4Т=11008,647,2	85,5	395,45 41908,647,2		33810,98				
32	ФЕР01-01-033-03 Приказ Министров 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 (0,83 руб.): 95% от ФОТ СП (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 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (100 М3) НР (12,16 руб.): 95% от ФОТ СП (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 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 М3) НР (67,17 руб.): 80% от ФОТ СП (27,28 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 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Глекс природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	12,1 11*1,1	70,6		854,26				
36	ФЕР11-01-002-04 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство подстилающих слоев щебеночных (М3) НР (647,44 руб.): 123% от ФОТ СП (333,8 руб.): 73% от ФОТ	11,3 (2,5*4,3*0,4*4*(2,67*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 Приказ Министров 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		1758,54				
38	ФЕР06-01-001-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство бетонной подготовки (100 М3) НР (44,26 руб.): 105% от ФОТ СП (27,4 руб.): 65% от ФОТ	0,02825 (0,8*4,3*0,1*1*(2,5*7*0,1)/100	3528,33 1053	1666,06 244,39	99,68	29,75	44,24 6,90	135	3,81
39	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	2,8815	582,76		1708,04				
40	ФЕРМ37-01-001-10 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 8 т (Прямом ж/Б) (шт) НР (1064,9 руб.): 90% от ФОТ СП (788,67 руб.): 60% от ФОТ	1	3689,27 991,44	1423,79 166,05	3689,27	991,44	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 Приказ Минстроев 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 СД (1029,55 руб.), 60% от ФОТ	1	7109,78 1266,84	4439,15 287,72	7109,78 1266,84	1266,84	4439,15 287,72	138	138
42	ФЕРМ08-01-025-02 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Подстанция комплектная трансформаторная напряжением до 10 кВ с трансформатором мощностью: до 1000 кВ·А (шт) НР (559,64 руб.), 95% от ФОТ СД (382,87 руб.), 65% от ФОТ	1	1676,61 366,52	1194,04 145,73	1676,61 366,52	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 схеме, полной заводской готовности с фундаментным блоком ("стокал") БКТПН-400/10 (шт)	1	262182,2 2039322,038,64*1,1		262182,2				
44	ФЕРМ37-01-001-14 Приказ Минстроев 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 СД (1620,45 руб.), 60% от ФОТ	1	10047,83 2030,4	5983,91 390,54	10047,83 2030,4	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)	1	229867,98 180508,478,64*1,1		229867,98				
46	ФЕРМ08-02-472-10 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мм2 открыто по строительным основаниям (100 м) (м) НР (165,58 руб.), 95% от ФОТ СД (113,27 руб.), 65% от ФОТ	0,5 50 / 100	493,3 302,3	5,43 0,76	493,3 302,3	151,15	2,72 0,38	32,16	16,08
47	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВВБШанг 5х4 кв мм (м) НР (1168,64 руб.)	50	14,77 1168,64*1,1		738,5				
48	ФЕРМ08-03-574-09 Приказ Минстроев 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 СД (77,17 руб.), 65% от ФОТ	0,12 12 / 100	1374,2 858,28	43,85 2,01	1374,2 858,28	102,99	5,26 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 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных плит железобетонных плоских (100 м3) НР (141,74 руб.): 105% от Ф07 СД (82,72 руб.): 80% от Ф07	0,061488 (2,44*8,3%)/100	4533,87 1526,87	2519,58 382,14	278,78	93,88	154,86 23,50	179	11,01
50	ФССЦ-08.4.02.03-0003 Пример Министром 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 Пример Министром 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 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (98,87 руб.): 122% от Ф07 СД (43,22 руб.): 80% от Ф07	0,233 (46,6%)/100	358,13 201,61	71,64 2,32	63,44	46,89	16,69 0,54	21,2	4,94
53	ФССЦ-01.2.03.03-0009 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика битумная «Еша» (т)	0,05592	21697,69		1207,74				
54	ФЕР06-03-004-09 Пример Министром России от 30.06.2020 №352/пр	Установка закладных деталей весом: до 4 кг (т) НР (21,74 руб.): 105% от Ф07 СД (13,46 руб.): 65% от Ф07	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 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Детали закладные, вес до 1 кг (т)	0,01	11684		116,84				
56	ФЕР08-01-002-02 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты: цебеночного, отмостка (м3) НР (38,82 руб.): 122% от Ф07 СД (23,36 руб.): 80% от Ф07	3,66 (12,6*29%)/1	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 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2 (м3)	4,209	123,51		519,85				
58	ФЕР06-01-001-01 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство бетонной подготовки (100 м3) НР (57,33 руб.): 105% от Ф07 СД (35,49 руб.): 65% от Ф07	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 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	3,7332	592,76		2212,89				
60	ФЕР33-03-004-01 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м (шт) 63,76 = 96,30 - 0,005 x 6 528,75 НР (101,87 руб.): 105% от Ф07 СД (58,27 руб.): 60% от Ф07	12 6-6	63,76 3,81	59,64 3,22	765,12	45,72	715,68 38,64	0,45	5,4
61	ФССЦ-08.3.08.03-0011 Пример Министром России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь угловая (т)	0,2262 (3,77*12*9)/1000	6763		1303,59				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
62	ФЕР33-03-003-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство заземлителя: протяженного в грунтах 1-4 групп прим. (100 м) 324,44 = 1 110,23 - 0,09 x 6 508,75 НР (85,86 руб.); 105% от ФОТ СД (48,95 руб.); 65% от ФОТ	0,55 (25*30)/100	524,44 86,2	437,21 42,78	268,44	47,41	240,47 23,93	8,96	4,93
63	ФССЦ-08.3.07.01-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь полосовая: 40х5 мм, марка СтЗсп (т)	0,08635 (1,67*55)/1000	6159,22		531,85				
64	ФЕР46-03-007-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Пробивка проемов в конструкциях: из бетона (М3) НР (10,13 руб.); 110% от ФОТ СД (6,45 руб.); 70% от ФОТ	0,0375 0,5*0,3*0,05*5	634,66 213,48	421,17	23,8	8,01	15,79	23,8	0,89
65	ФЕРМ10-01-038-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Желоб сборный на настенных хронштейнах и на подвесках к потолку (м) НР (39,3 руб.); 80% от ФОТ СД (28,48 руб.); 50% 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Поток кабельный замковый неперфорированный 200х50 мм, горячецинкованный (м)	2	19,63		39,26				
67	ФССЦ-20.2.07.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Угол вертикальный внешний 90°, свайстойкой ЛВ-60/200, горячецинкованный (шт)	1	324,49		324,49				
68	ФССЦ-20.2.08.07-0023 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Скоба наладная (100 шт)	0,01 1 / 100	1060		10,6				
69	ФССЦ-01.7.15.01-0036 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Анкер забивной М8 (шт)	4	0,63		2,52				
70	ФССЦ-01.7.15.01-0094 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Шпилька анкерная НН: НН-V-5,8 М24х450 (НΑΣ) для использования с химическими анкерами НН (шт)	1	150,53		150,53				
71	ФССЦ-01.7.15.04-0042 Приказ Минстроя 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гайки шестигранные оценочные, диаметр резьбы 6 мм (кг)	0,05	36,35		1,97				
73	ФЕР34-02-003-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий (канал.км) НР (970,47 руб.); 100% от ФОТ СД (530,81 руб.); 65% от ФОТ	0,75 9,709*0,65	64193,2 1125,18		48144,9	843,89		133	99,75
74	ФССЦ-24.3.05.02-1124 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Заглушка из полиэтилена для деустановых 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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (шт) НР (78 руб.): 95% от ФОТ СД.63.37.мб.1.65%.от.ФОТ	20	18,64 3,57	372,8 71,4				0,38	7,6
76	прайс	Уплотнитель кабельных проходов УКТ-200(60- 450) (шт) МЛТ=13254,24/128,64*1,1	20	161,84 15254,24/128,64*1,1	3236,8					
77	ФЕРМ08-02-400-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Провод по перфорированному профилю, сечением до 6 мм2, прим. сигнальная лента (100 м) НР (35,81 руб.): 95% от ФОТ СД.08.19.мб.1.63%.от.ФОТ	1 100 / 100	93,18 35,34	47,39 15,75	93,18	35,34	47,39 15,75	3,76	3,76
78	ФССЦ-01.7.06.08-0003 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина 200 мм, толщина 50 мм (100 м)	1 100 / 100	108		108				
79	ФЕРМ08-02-186-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим. (шт) НР (11862,57 руб.): 95% от ФОТ СД.01.30.18.мб.1.63%.от.ФОТ	6	3857,1 1750,56	1614,01 62,19	23142,6	10503,36	9684,06 373,14	157,85	947,1
80	ФССЦ-20.2.09.08-0010 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые термостойкие внутренней установки для силовых кабелей на напряжении 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП- 1-240, сечение жил 150-240 мм2 (компл)	6	281,38		1680,28				
81	ФЕРМ08-02-148-04 Приказ Министров 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 СД.08.16.мб.1.63%.от.ФОТ	1,7 170 / 100	332,39 216,58	76,32 5,02	565,06	360,19	129,74 6,53	23,04	39,17
82	прайс	Кабель силовой, алюминиевый с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением: АВБШанг 4х240 (м) МЛТ=600,6788,64*1,1	170	87,93 600,6788,64*1,1	14948,1					
83	ФЕРМ08-02-146-02 Приказ Министров 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 СД.01.01.24.мб.1.65%.от.ФОТ	1,3 (50-80) / 100	832,15 125,58	645,8 61,45	1081,8	163,25	839,54 79,89	13,36	17,37
84	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВБШанг 5х2,5 кв мм (м) МЛТ=85,608,64*1,1	50	10,9 85,608,64*1,1	545					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
85	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением ВВВШнг 4x4 кв мм (М)	80	11,97 шт/шт*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; ЗМ=1,15; ТЗМ=1,15; (Поз. 27, 30-33, 26, 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										
Итого по разделу 2 Универсальное промышленное здание по ПЗУ №9, Наружные сети 0,4Кв										
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; ТЗМ=1,15; (Поз. 1-2, 4-5, 15-17, 27, 30-33, 6, 14, 26, 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, 48-51, 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))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
ВСЕГО по смете										
						1091883,18	42885,76	57061,27		4215,07
						1105570,79	49433,61	3326,88	64301,03	4847,32
							3826,00			
						49755,26				
						33892,86				
						10274851,38				4847,32

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Гранд-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ГНК-Толмачево" (Универсальное промышленное 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
 (локальная 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	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. Благоустройство											
Проезд											
1	ФЕР27-04-005-02 Плита Милстрой России от 01.08.2020 №294/пр	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укладке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см ²); верхнего слоя двухслойных. (1000 м ²) 11 771,02 = 31 238,02 - 169 x 103,00 НР (8005,35 руб.); 142% от ФОР С7 (5355,69 руб.); 95% от ФОР	6,057 6057 / 1000	11771,02 269,61	8478,21 539,74	71287,07	1633,03	57409,52 3289,21	33	190,88	
2	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Плита Милстрой России от 26.12.2019 №1875/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	1144,773	166,8		190948,14					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФЕР27-04-005-03 Пример Минтранс России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укладке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кг/см ²); нижнего слоя двухслойных (1000 М2) 6 265,63 = 25 732,63 - 189 x 103,00 НР (5793,57 руб.); 142% от ФОТ СЦ/2322,32 руб.; 1,95% от ФОТ	8,057 6057 / 1000	6285,63 233,86	5903,17 352,28	37950,02	1415,28	36240,06 2133,76	28,6	173,23
4	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Пример Минтранс России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	1144,773	166,8		190845,14				
5	ФЕР27-04-005-04 Пример Минтранс России от 01.06.2020 №294/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 М2) 468,89 = 1 706,99 - 12,6 x 103,00 НР (27536,77 руб.); 142% от ФОТ СЦ/18422,48 руб.; 1,95% от ФОТ	605,7 (6057*100)/1000	468,89	468,89 27,84	284005,67		284006,67 16862,69		
6	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Пример Минтранс России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	7631,82	166,8		1272987,58				
7	ФЕР27-04-001-01 Пример Минтранс России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований; из песка (100 М3) НР (5761,63 руб.); 142% от ФОТ СЦ/2854,74 руб.; 1,95% от ФОТ	12,3064 1230,64 / 100	3390,48 115,49	3262,79 171,22	41724,6	1421,27	40153,2 2107,10	14,4	177,21
8	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Пример Минтранс России от 26.12.2019 №876/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 Минтранс России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 М2) НР (4122,4 руб.); 142% от ФОТ СЦ/2257,95 руб.; 1,95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	8536,13 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,49 1420,12	20,86	126,35
10	ФЕР27-06-030-01 Пример Минтранс России от 26.12.2019 №876/пр	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01 (1000 М2) НР (365,58 руб.); 142% от ФОТ СЦ/244,58 руб.; 1,95% от ФОТ	24,228 (6057*4)/1000	261,12 3,28	254,89 5,95	6326,42	79,71	6175,47 144,16	0,35	8,48
11	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Пример Минтранс России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б (Т)	877,68	744,35		653301,11				
12	ФЕР27-06-026-01 Пример Минтранс России от 26.12.2019 №876/пр	Розлив вяжущих материалов (Т) НР (46,7 руб.); 142% от ФОТ СЦ/131,25 руб.; 1,95% от ФОТ	4	39,1	39,1 7,15	156,4		156,4 28,60		

GRAND-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Битумы полимерно-модифицированные дорожные (Т)	4,12	3016,74		14489,97				
14	ФЕР27-06-029-01 Приказ Министров России от 01.08.2020 №294/пр	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типа, толщина слоя 4 см (1000 м2) НР (1122,4 руб.): 142% от ФОТ СД (2757,45 руб.): 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	8536,13 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,48 1420,12	20,85	126,35
15	ФЕР27-06-030-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01 (1000 м2) НР (182,8 руб.): 142% от ФОТ СД (222,25 руб.): 95% от ФОТ	12,114 (6057*2) / 1000	261,12 3,28	254,89 5,95	3163,21	39,86	3087,74 72,08	0,35	4,24
16	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Приказ Министров 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 Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Розлив вяжущих материалов (Т)	3	39,1	39,1 7,15	117,3		117,3 21,45		
18	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Битумы полимерно-модифицированные дорожные (Т)	3,09	3516,74		10866,73				
19	ФЕР27-02-010-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Установка бортовых каменных бетонных при других видах покрытий (100 м) НР (6670,88 руб.): 142% от ФОТ СД (5750,8 руб.): 95% от ФОТ	8,8 660 / 100	4353,58 590,51	73,02 8,7	38311,5	5195,49	842,58 76,56	69,8	614,24
20	ФССЦ-05.1.08.02-0015 Приказ Министров 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 Министров 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 СД (668,44 руб.): 70% от ФОТ	5,76 576 / 100	2574,21 132,33	5,79 0,99	15403,45	762,22	33,35 5,70	16,06	92,51
22	ФССЦ-12.2.05.09-0009 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS CARBON 35-300 (М3)	59,328 576*0,11*02	1634,71		96984,07				
23	ФЕР08-01-002-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты: песчаного (М3) НР (1385,84 руб.): 122% от ФОТ СД (908,62 руб.): 90% от ФОТ	141,12	14,66 6,18	8,1 0,81	2066,62	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 (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.021.41.006.1.035.001.ФОТ	7,73 773 / 100	131,63 121,32	1017,5 1,8	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 "Resistix 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.020.08.001.1.055.001.ФОТ	0,338 338 / 1000	1438,29 581,45	483,27	195,37	287,37 34,09		72,5	24,36
28	ФССЦ-01.7.12.05-0084 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №878/пр	Нетканый геотекстиль, Канвалян 300 (М2)	386,4 396*1,15	5,35	2144,52					
29	ФЕР27-04-003-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной granulометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см (1000 м2) НР (283,52 руб.): 142% от ФОТ СЦ.020.08.001.1.055.001.ФОТ	0,336 336 / 1000	5059,73 253,43	1700,07	85,15	1594,42 88,47		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 добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07 (1000 м2) НР (47,87 руб.): 142% от ФОТ СЦ.021.02.001.1.055.001.ФОТ	5,04 (336*15) / 1000	119,54	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)	122,976 326*0,3*1,22	82,8	10182,41					
Группы										
32	ФЕР27-04-001-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №254/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 М3) НР (604,36 руб.): 142% от ФОТ СЦ.027.42.001.1.055.001.ФОТ	0,7005 (467*0,15) / 100	5459,07 173,23	3624,08	121,39	3690,77 187,50		21,6	15,13
33	ФССЦ-02.2.04.04-0185 Приказ Минстроя России от 30.08.2020 №335/пр	Смесь щебеночно-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.002.12.001.1.055.001.ФОТ	1,5411 (467*0,33) / 100	3390,48 115,49	5225,07	177,98	5028,29 263,87		14,4	22,19

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	169,521 194 111,1	70,6		11968,18				
36	ФЕР27-07-005-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2 - 55 шт. (10 М2) НР (8859,27 руб.): 142% от ФОТ СД (5928,67 руб.): 95% от ФОТ	46,7 467 / 10	131,85 115,17	13,19 1	6157,4	5378,44	615,97 46,70	11,8	551,06
37	ФССЦ-05.2.02.21-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Плитка тротуарная BESSER "БРУСЧАТКА", размер 199x99x60 мм, цветная на белом цементе (М2)	476,34	150,68		75585,63				
38	ФЕР27-02-010-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий (100 М) НР (5831,63 руб.): 142% от ФОТ СД (3802,64 руб.): 95% от ФОТ	5,96 596 / 100	4353,58 590,51	73,02 8,7	25847,34	3519,44	435,2 51,85	89,8	416,01
39	ФССЦ-05.2.03.03-0031 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3 (шт)	596	22,36		13326,56				
Освоение для поля										
40	ФЕР06-01-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты: песчаного (М3) НР (136851,22 руб.): 122% от ФОТ СД (89230,5 руб.): 90% от ФОТ	13934,55	14,66 6,19	8,1 0,81	204280,5	86254,86	112889,86 11286,99	0,78	10898,95
41	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	15328,005 13934,557,1	70,6		1082157,15				
Ограждение										
42	ФЕР09-08-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка металлических столбов высотой до 4 м на винтовых сваях (100 шт) НР (497,29 руб.): 90% от ФОТ СД (469,66 руб.): 85% от ФОТ	0,97 97 / 100	728,53 412,51	318,02 82,82	706,67	400,13	306,54 80,34	48,36	46,91
43	ФССЦ-01.5.02.01-0111 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм) (шт)	97	925,14		89738,58				
44	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	2	592,76		1185,52				
45	ФЕР09-08-002-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей высотой до 2 м (10 шт) НР (595,89 руб.): 90% от ФОТ СД (562,79 руб.): 85% от ФОТ	8,4 84 / 10	80,59 80,65	19,84 7,89	676,96	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 Льваз Милстрой Россия от 26.12.2019 №876/пр	Устройство барьера безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах (100 м) НР (89,67 руб.): 90% от ФОТ СП (84,62 руб.): 85% от ФОТ	0,84 84 / 100	204,97 77,03	50,09 26,1	172,17	64,71	50,48 21,82	9,03	7,59
47	ФССЦ-08.1.06.02-0081 Льваз Милстрой Россия от 26.12.2019 №876/пр	Секция ограждения (шт)	84	1689,67		141848,28				
48	ФЕР07-01-065-01 Льваз Милстрой Россия от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических (100 шт) НР (649,21 руб.): 130% от ФОТ СП (650,25 руб.): 85% от ФОТ	0,03 (1+1+1) / 100	32528,65 17372,8	13226,59 1581,67	975,86	521,18	396,8 46,85	1780	53,4
49	ФССЦ-08.1.06.04-0003 Льваз Милстрой Россия 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	3966		23796				
50	ФЕР07-01-065-09 Льваз Милстрой Россия 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 СП (5,97 руб.): 89% от ФОТ	0,01 1 / 100	910,41 605,63	116,3 3,94	9,1	6,06	1,16 0,04	71	0,71
51	ФССЦ-08.1.06.05-0001 Льваз Милстрой Россия от 26.12.2019 №876/пр	Калитка (шт)	1	3363,34		3363,34				
52	ФЕР09-08-003-01 Льваз Милстрой Россия 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 СП (219,67 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	22,88
53	ФССЦ-62.7.01.04-0011 Льваз Милстрой Россия от 26.12.2019 №876/пр	Шлагбаум автоматический подъемный SAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м (шт)	4	6905,46		27221,84				
54	ФССЦ-08.3.03.06-0021 Льваз Милстрой Россия от 26.12.2019 №876/пр	Спиральный барьер безопасности АКП Егоса- 900 с комплектом кронштейнов, креплений (м)	98	321,22		31479,56				
Дренаж										
55	ФЕР27-02-001-02 Льваз Милстрой Россия от 26.12.2019 №876/пр	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубефильтров (100 м) НР (2024,07 руб.): 142% от ФОТ СП (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-24.3.03.05-0025 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №675/пн	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм (м)	403,92	148,57		60010,99					
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах											
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пн прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15; Т3=1,15; Т3М=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/пн прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15; Т3М=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		16080,09
							225930,13		743041,53		
							149549,48		45912,05		
							55834023				16080,09
							5972889,02	113227,23	646123,07		13982,68
							6086791,57	130211,32	39923,51		16080,09
							225930,13		743041,53		
							149549,48		45912,05		
							55834023				16080,09

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 164/3-1

(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	эксплуатационные машины 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 Приказ Минстроя 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 60Т СГ (11638,42 руб.); 90% от 60Т	41,49 4149 / 100	2351,6 317,6		97567,98	13777,22		40	1659,6
2	ФЕР47-01-046-05 Приказ Минстроя 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 60Т СГ (1484,89 руб.); 90% от 60Т	41,49 4149 / 100	721,43 43,43		29632,13	1801,91		5,47	226,95
3	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 (4628,94 руб.); 142% от 60Т СГ (2095,49 руб.); 90% от 60Т	4,149 4149 / 1000	1436,29 581,45	855,28 101,46	5967,47	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*1,1	52,91		241475,95				
5	ФЕР47-01-04Б-06 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Посев газонов партерных, мавританских и обильноцветущих вручную (100 м2) НР (4181,14 руб.); 115% от ФОТ СГ (4222,19 руб.); 90% 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 (кг)	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 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, 5-6, 3-4))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 Озеленение						4142061,53				2765,95
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; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))						423622,38	19234,56	16053,65 1739,51		2405,17
Накладные расходы						428916,21	22119,75	18461,69 2000,43		2765,95
Сметная прибыль						28617,98				
ВСЕГО по смете						4142061,53				2765,95

ИТОГИ ПО СМЕТЕ:

24.11.2020г.

Сметчик

Артемьев О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Заказчик

Форма № 1

_____ (наименование организации)

"Утвержден" « ____ 2020 г.

Сводный сметный расчет в сумме 191197783,13 руб.
В том числе возвратных сумм руб.

_____ (ссылка на документ об утверждении)

« ____ 2020 г.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Логистическая складской комплекс " ПНК-Толмачево" (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		
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

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	99371,55 2,6% от			3774130,57
		Итого по Главе 8. "Временные здания и сооружения"	141336885,57	3821982,62			3774130,57
		Итого по Главам 1-8	145011644,6	3921354,17	507180,1		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	172539,58 4,4% от			6553051,94
		Итого по Главе 9. "Прочие работы и затраты"	145011644,59	3921354,17			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 №468	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							
		Итого по Главам 1-12	151392157	4093893,75	507180,1	3338255,14	159331485,9
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	818778,75 20% от	101436,02 20% от	667651,03 20% от	31866297,19
		Итого "Налоги и обязательные платежи"	151392156,95	4093893,75	507180,1	3338255,14	
		Итого по сводному расчету	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@aclass.capital, (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, платформ 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_г = 0.59 м²·°C/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, (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»





22-221-4/2144

Исх.№ _____ от 13.09.2023 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 12.04.2027 г. (с учетом Дополнительного соглашения №4 от 10 мая 2023 г.), по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=11 271,07 кв.м., арендный поток по состоянию на 15 сентября 2023 года 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	<i>Конфиденциальная информация не раскрывается в Отчете. Хранится в архиве у Оценщика.</i>	
2	Помещения АБЧ	767,82		
3	Помещения Антресоли	1 156,71		
4	Помещения зарядной	72,13		
5	Машинное место (легковые)	9,00		
6	Машинное место (грузовые)	10,00		
7	Операционные расходы 1	11 271,07	495,00	5 579 179,65
8	Операционные расходы 2	11 271,07	705,00	7 946 104,35
Итого:				78 455 994,00

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.

Представитель по доверенности
Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Стрелецкий А.С.", is written over the printed name.

Стрелецкий А.С.