



ИО-0826-26

Отчет об оценке

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

Дата оценки 27 августа 2026 г.

Дата составления отчета 27 августа 2026 г.

Заказчик ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Астахова Анна Николаевна

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 ВИМ Сбережения
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина Игоревна!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 23 от 27 июля 2026 года) с ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка следующих объектов недвижимого имущества с учетом специальных допущений* (далее – Объект оценки) по состоянию на 27 августа 2026 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

*Специальные 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.

Целью 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 27 августа 2026 г.¹ составляет:

947 000 000 (Девятьсот сорок семь миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета

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	648 505 000
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	298 495 000
Итого:			947 000 000

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

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

Оценщик
Астахова А. Н.

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	13
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	16
2.2. Используемая терминология	18
2.3. Последовательность определения стоимости	22
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1. Состав Объекта оценки	22
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	22
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	25
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	28
3.5. Описание земельного участка	34
3.6. Описание Объекта капитального строительства	36
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	44
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	44
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	45
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	45
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	48
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	53
4.3.1. Обзор рынка земельных участков	53
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	56
4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости	63
4.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	71
4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	85
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	88
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	92
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	92
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	93
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	96
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	97
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами	97
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	105
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка	108
6.3. Затратный подход	126
6.4. Доходный подход	132
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	132
6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода	134
6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока	135
6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока	154
6.4.5. Определение ставки дисконтирования	157
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде	160
6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде	160
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	161
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	161
ПРИЛОЖЕНИЯ	166
Приложение 1. Задание на оценку	167
Приложение 2. Рыночная информация	179
Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	202

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 № 23 от 27 июля 2026 года)			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0826-26 от 27 августа 2026 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	- 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; - 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	1 007 407 215	873 576 126	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 27 августа 2026 г. составляет: 947 000 000 (Девятьсот сорок семь миллионов) рублей без учета НДС, <i>в том числе:</i>			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС ⁴
	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	648 505 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	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	298 495 000
	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения 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. 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

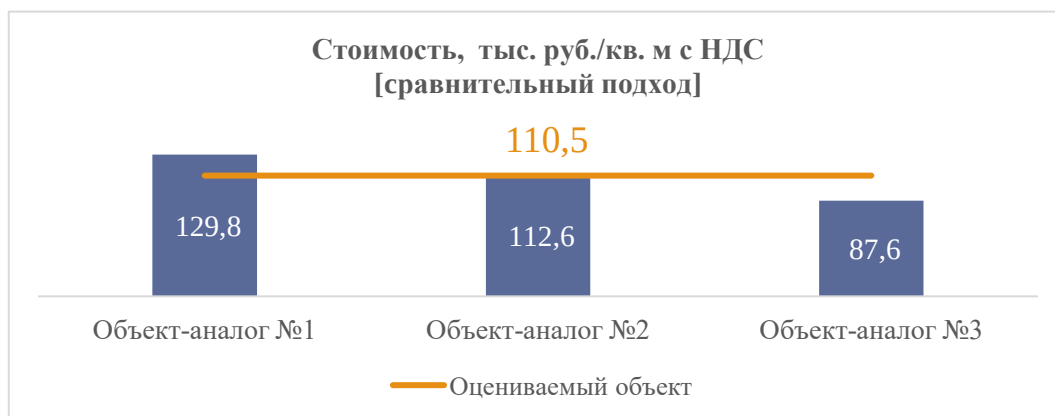
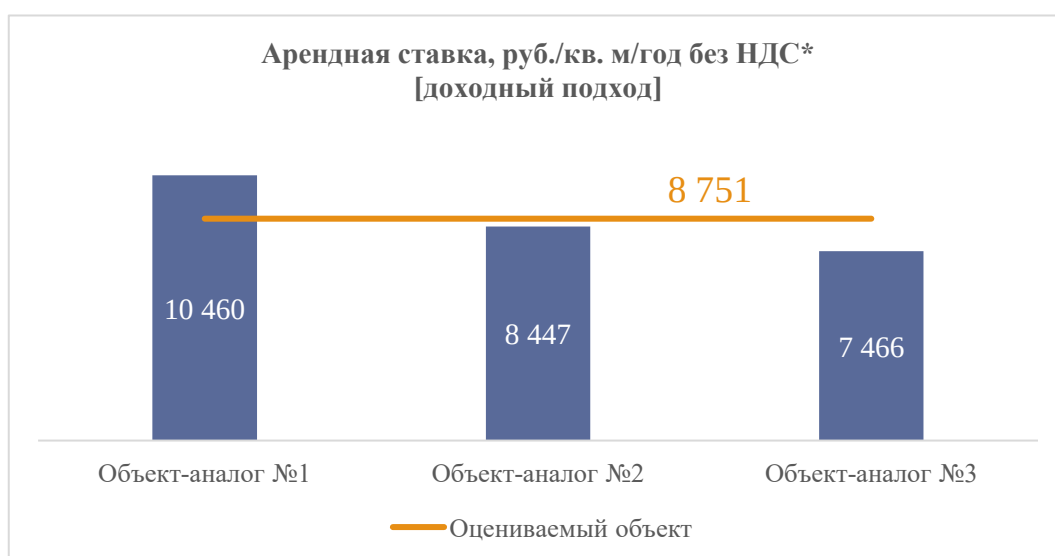


Рис. 1.



* без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

Рис. 2.

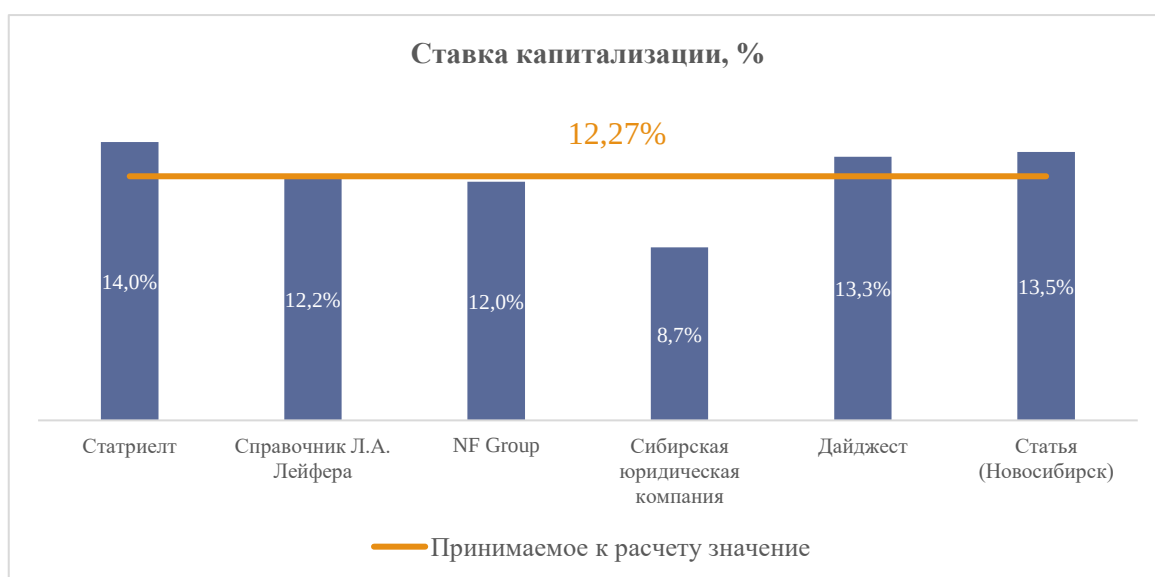


Рис. 3.



Рис. 4.

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	Объект № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922 Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922		
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.		
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».		
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	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. 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. 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. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.		

Наименование	Показатель
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	27 августа 2026 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — 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

Наименование	Показатель
	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 обнаружение. — 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, возможная 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 пользователям (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 соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Наименование	Показатель
	— 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.
Специальные 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.
Иные существенные допущения	— Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведенных на нём улучшений. — Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительны в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.
Ограничения оценки	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.
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 27 августа 2026 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	- 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 ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО ВИМ Сбережения 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.	Астахова Анна Николаевна
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	anna.astahova@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 1583 от 12 февраля 2015 года Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (ЭС). 101000, г. Москва, Потановский пер., д. 16/5, стр. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000553 от 14 ноября 2024 г., лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) руб., срок действия полиса: с 18.11.2024 г. по 17.11.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	14 лет (с 16.07.2012 г.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037671-1 от 30 мая 2024 года
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 года, выданный ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2027 года (Дополнительное соглашение № 3 от 16 марта 2026 года). Лимит ответственности 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей (Дополнительное соглашение № 2 от 25 ноября 2024 года).
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 привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	

Показатель	Характеристика
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.: Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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 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.

- 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

- 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 Оценщиком⁵.

Необходимость других специальных допущений не выявлена.

Иные существенные допущения

- Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нём улучшений. Расчет стоимости земельного участка с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора, представлен справочно. Итоговая величина стоимости земельного участка действительна только при продаже единого объекта недвижимости (земельного участка и улучшений, расположенных на участке) целиком. Согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.
- Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (в ред. Дополнительного соглашения №4 от 10 мая 2023 г.) будет действительным в течение всего срока аренды и его существенные условия не будут изменены⁶.

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 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

⁵ В соответствии с ФСО III п. 5 «Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки». По тексту Отчета для удобства восприятия Объект оценки может указываться в сокращенной формулировке, т.е. с указанием основных характеристик, но без указания специальных допущений. При этом Оценщик поясняет, что настоящая оценка проведена с учетом специальных допущений и наличие сокращенных формулировок по тексту Отчета не изменяет предпосылки расчета в отношении наличия специальных допущений.

⁶ В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы 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.

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 оценки⁷:
 - ✓ 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);

⁷ 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. Специальные 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).

- Международные стандарты оценки (МСО)⁸, в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022 г.);
- Правила деловой и профессиональной этики (утверждено Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 1/2010 от «19» апреля 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 43/2023 от «09» августа 2023 г.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобренны к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

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, при-

⁸ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

знаются **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 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 продажа 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 оценки⁹ (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).

⁹ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ

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).

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 № 23 от 27 июля 2026 года 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 об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-103019810 от 30.07.2026 г. (Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН).
2. Отчёт об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-103019808 от 30.07.2026 г. (Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН).
3. Экспликация к поэтажному плану здания, недатированная (предоставлена Заказчиком).

4. Акт приема-передачи от 03 апреля 2018 г. по Инвестиционному договору №6/9 от 07 июля 2017 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
5. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
6. Дополнительное соглашение №1 от 29 августа 2016 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
7. Дополнительное соглашение №2 от 10 июля 2020 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
8. Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлен Заказчиком).
9. Акт приема-передачи от 14 мая 2018 г. (предоставлен Заказчиком).
10. Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
11. Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
12. Дополнительное соглашение №3 от 30 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
13. Дополнительное соглашение №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. (предоставлено Заказчиком).
14. Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
15. Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
16. Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
17. Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
18. Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
19. Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
20. Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
21. Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
22. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы (пп. 4-13) 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 ун-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.

Анализ полноты и достоверности используемой информации

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922) ¹⁰
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 отчету об объекте недвижимости, сформированному согласно записям из Единого государственного реестра, у оцениваемого нежилого здания имеется ограничение (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.

¹⁰ 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.

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 портала ПД «НСПД» (Публичной кадастровой карты) установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории.

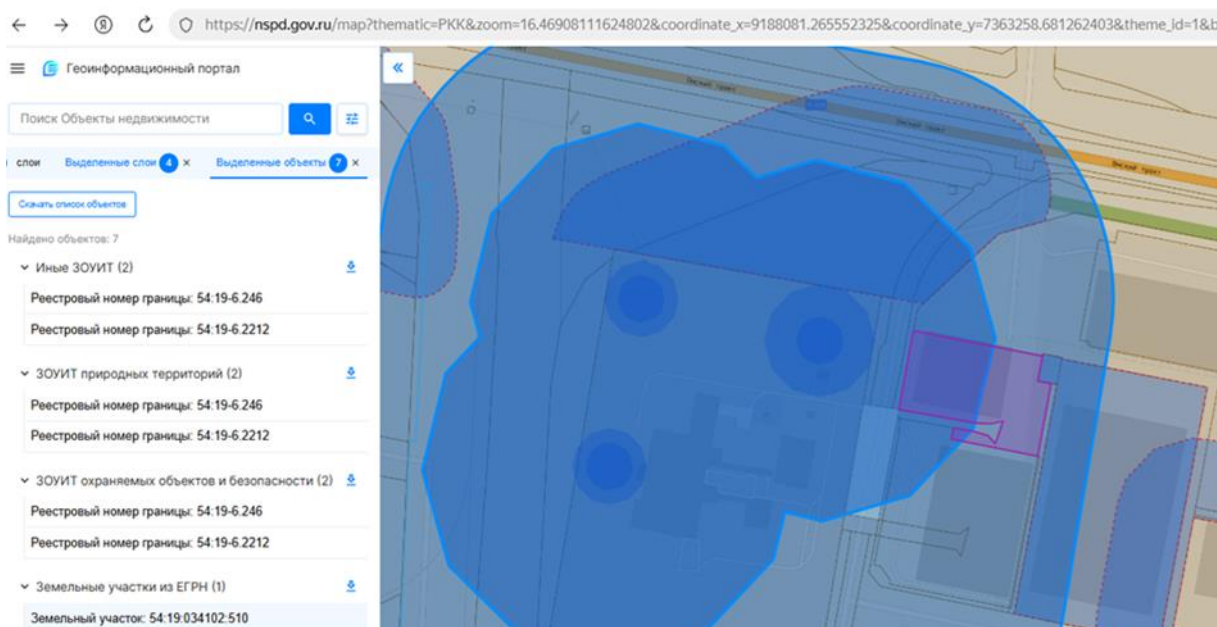


Рис. 5. Расположение зон с особыми условиями использования территории согласно Публичной кадастровой карте¹¹

1. Санитарно-защитная зона Филиала ООО «МАРС» (реестровый номер 54:19-6.246).

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 работаю-

¹¹ Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных (Портал ПД «НСПД»), https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.46908111624802&coordinate_x=9188081.265552325&coordinate_y=7363258.681262403&theme_id=1&baseLayerId=235&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37580%2C37579%2C36048

щих 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 назначения 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.

2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения «Зона санитарной охраны водозаборных скважин № 2 (Н-5957), №3 (Н6056), №4 (Н-6226, НБ-25)» (реестровый номер 54:19-6.2212).

Согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»¹² в границах второго и третьего пояса ЗСО осуществляется:

а) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильных эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

б) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

в) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

В границах второго пояса ЗСО не допускается:

¹² <https://base.garant.ru/12126663/?ysclid=lpdz7tuf6801124138>

а) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизаций, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

б) применение удобрений и ядохимикатов;

в) рубка леса главного пользования и реконструкции.

В границах второго пояса ЗСО осуществляется выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудования канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организаций отвода поверхностного стока и др.)

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 область¹³ 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 2 786 540 чел.¹⁴ (на 01.01.2025 г.). 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-

¹³ Данные официального сайта Правительства Новосибирской области; <https://www.nso.ru/page/2264>

¹⁴ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года, URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.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.

Новосибирск¹⁵ – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Постоянное население на 01 января 2025 года – 1 637 266 чел.¹⁶ Расстояние от Новосибирска до Москвы – 3 191 км.

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

Образован Новосибирск в 1893 году, первоначально как поселение строителей железнодорожного моста через реку Обь. Импульсом к развитию города послужило строительство Транссибирской железнодорожной магистрали. Менее чем за 70 лет Новосибирск достиг статуса города-миллионника и был включен в Книгу рекордов Гиннеса как самый быстрорастущий город мира. С 28.09.1937 г. – административный центр Новосибирской области. С 13.05.2000 г. – центр Сибирского федерального округа.



Рис. 6. Новосибирск в цифрах¹⁷

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

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

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

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

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

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

¹⁶ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года, URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx

¹⁷ Источник информации: Официальный сайт города Новосибирск»; <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

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», «Коченевская 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, Коченевский, Мошковский, Ордынский, Тогучинский. Социальный аспект взаимодействия поселений в Новосибирской городской агломерации определяется слабым территориальным сегментированием рынка труда и объективными тенденциями формирования на смежных территориях единого трудового рынка.

Промышленно-логистический парк (ПЛП) Новосибирской области¹⁸, индустриальный парк типа greenfield, был создан в 2007 году по инициативе Правительства Новосибирской области и Корпорации развития Новосибирской области. Комплексное управление парком и развитие его инфраструктуры осуществляет Управляющая компания «Промышленно-логистический парк». ПЛП успешно прошёл сертификацию на соответствие Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования». Общая площадь парка 1 059 га.



Рис. 7. Местоположение Промышленно-логистического парка (ПЛП)

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). Сравнительная небольшая удаленность от контейнерного терминала ст. «Клещиха».

Основой транспортной инфраструктуры ПЛП является дорожная сеть, которая состоит из подъездных железнодорожных путей и сортировочной станции, автомобильных дорог и двухуровневых развязок на федеральных трассах.

Резиденты парка: ООО «ВСК» (Восточная снеговая компания – полный цикл производства снеговой продукции – чипсов, а также сухих полуфабрикатов (пеллет) под маркой Binggrae), PepsiCo (проект компании ООО «Фрито Лей Мануфактуринг», завод по производству чипсов и сухариков под марками Lay's, Cheetos и «ХрусTeam»), ГК «Сибалюкс» (производит огнестойкие алюминиевые композитные панели под брендом SIBALUX), АО «Завод тарных изделий», ООО «Алютех-Сибирь» (завод по производству секционных ворот (гаражных, промышленных), въездных групп (откатных и распашных ворот), перегрузочно-оборудования и роллетных систем), АО «ИЭК Холдинг» (завод одного из ведущих российских поставщиков и производителей светотехнического и электротехнического оборудования), ООО ЗКПД «Арматон» (завод крупнопанельного домостроения, производитель железобетонных конструкций, бетона), ООО «АРНЕГ», ЗАО «Роса», ООО «Мон'дэлис Русь», ООО «Сэлтикс Сибиря», ООО «МЭЛС», ООО «ЗМК Аполло», ООО «ТД Мирорад», ООО «ПромТех», ООО «Технологии дорожного строительства», ООО «Автотрест», ООО «РусАгроМаркет» ТЛЦ «Сибирский» и другие.

¹⁸ Корпорация развития Новосибирской области // <https://www.air-nso.ru/ru/invest-field-info/>

Информация сайта Группы компаний Абазур // <https://stroy54.ru/plp-promyshlennno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>

Промышленно-логистический парк Новосибирской области // <https://plp-nso.ru/ru/residents/>

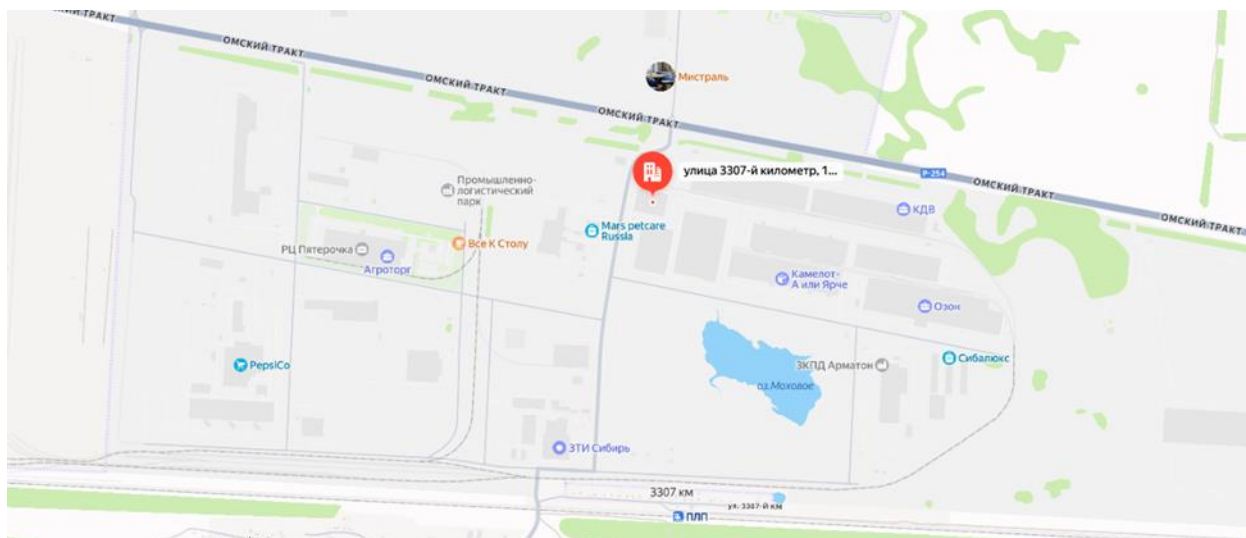
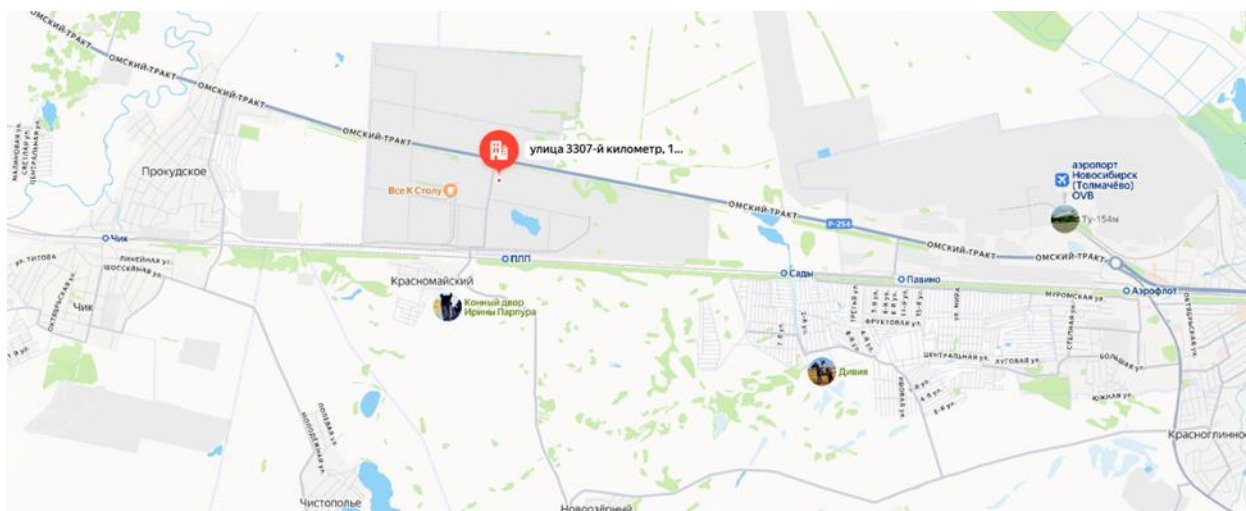
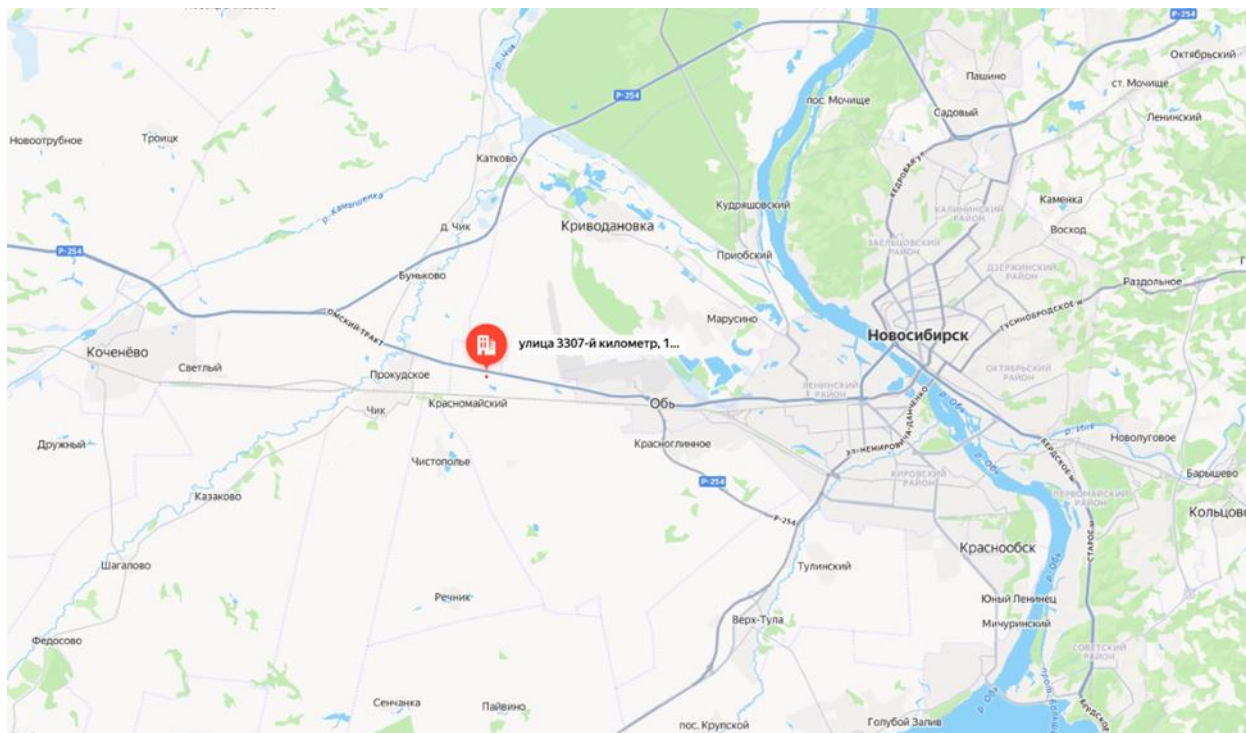




Рис. 8. Местоположение Объекта оценки¹⁹

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 высокочкассную складскую недвижимость, расположенную на охраняемой огороженной территории, въезд на которую осуществляется через КПП.

¹⁹ Источник картографической информации: <https://yandex.ru/maps>

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

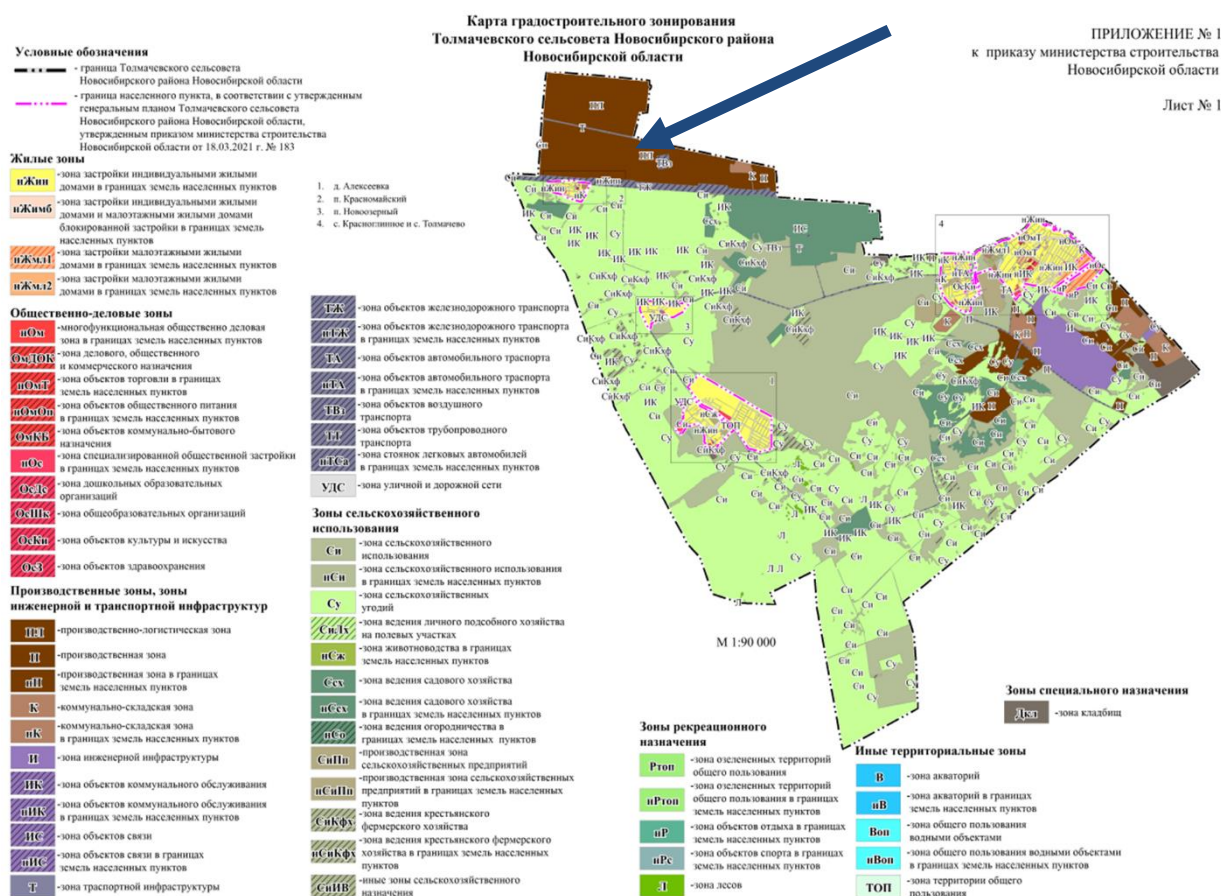


Рис. 9. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет²⁰

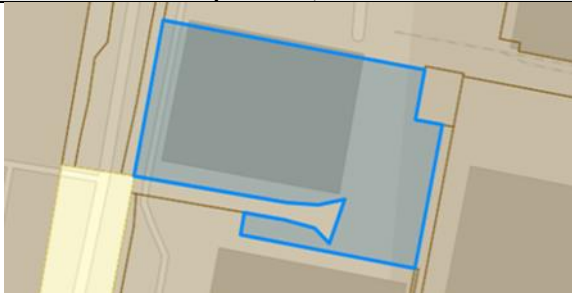
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в производственно-логистической зоне.

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.	10 885 262,17
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Производственно-логистическая зона
Зоны особого режима использования	Согласно п. 3.3 настоящего Отчета
Общая площадь, кв. м	20 190,00 +/-50
Общая площадь, сот.	201.90

²⁰ Карта градостроительного зонирования Толмачевского сельсовета Новосибирского района, Новосибирской области (дата публикации 09 ноября 2021 г.) // <https://nsr.nso.ru/page/8402?ysclid=lpzpettygqt186087019>, 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	
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. Расчет стоимости земельного участка с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора, представлен справочно. Итоговая величина стоимости земельного участка действительна только при продаже единого объекта недвижимости (земельного участка и улучшений, расположенных на участке) целиком. Согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собствен-

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

ности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

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

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания, определялось по данным критериев оценки технического 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, руб.	187 442 856,61
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

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/

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

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

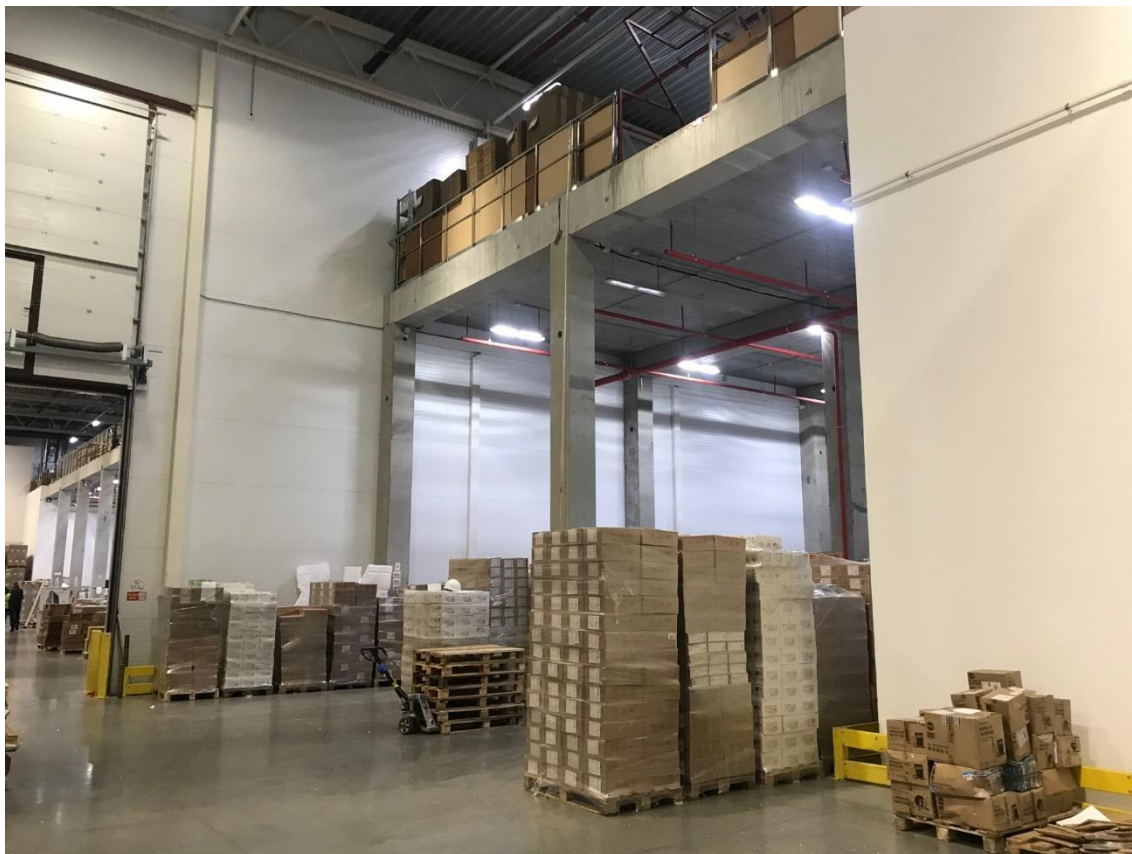


Фото № 11. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 12. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 13. Нежилое помещение оцениваемого здания

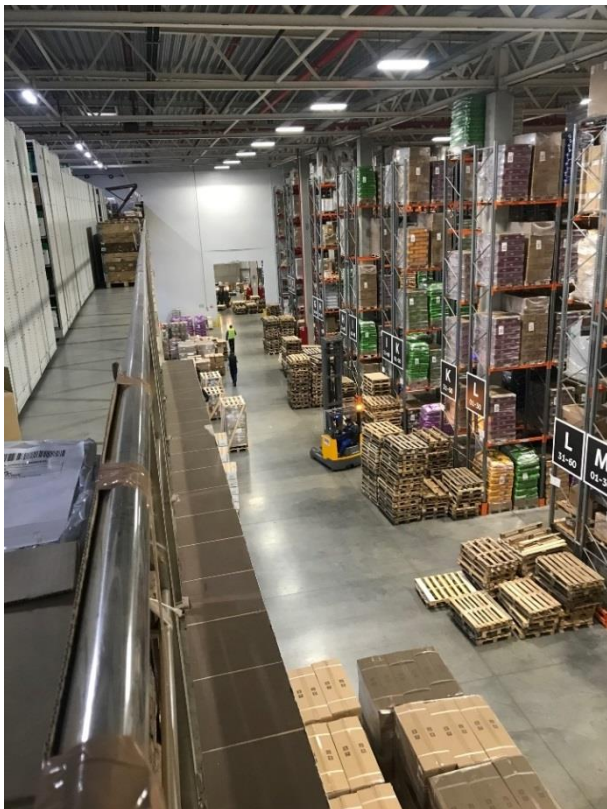


Фото № 14. Нежилое помещение оцениваемого здания



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, а 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 высококласной складской недвижимости. Класс объекта наиболее близок к классу А²³.

²³ Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵																																												
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2026 г. составил в текущих ценах 49 869,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2025 г. составил 99,8%, относительно IV квартала 2025 г. - 79,4%.	По сравнению с 2019 годом валовый региональный продукт (ВРП) вырос с 1,33 до 2,72 триллиона рублей в 2025 году. В 2024 году показатель был 2,49 триллиона. На основании прогноза СЭР НСО на 2026-2028 гг. индекс-дефлятор ВРП за 2025 г. по отношению к 2024 г. составил 102%. ²⁶																																												
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,4%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в I полугодии 2026 г. - 99,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2026 г. составил 1 770,5 млрд рублей, или 103,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 7 493,8 млрд рублей, или 95,0%. В июне 2026 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 31,9 тыс. жилых домов. Всего построено 102,9 тыс. новых квартир.	Индекс промышленного производства за I полугодие 2026 г. составил 96,6% по отношению к 2025 году. Индекс производства по добыче полезных ископаемых за I полугодие 2026 г. составил 88,9% к соответствующему периоду 2025 года. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за I полугодие 2026 г. составил 97,1% к соответствующему периоду 2025 года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за I полугодие 2026 г. составил 130 849,2 млн руб., что составило 75,6% к 2025 году. Из числа введенных в январе-июне 2026 года зданий 96,1% составляют здания жилого назначения. В январе-июне 2026 года на территории области сданы в эксплуатацию 10,5 тыс. квартир общей площадью 788,8 тыс. кв. м, или 64,4% к уровню января-июня 2025 года (в январе-июне 2025 года по сравнению с январем-июнем 2024 года ввод жилья снизился на 7,5%).																																												
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу²⁷: <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>IV квартал 2025 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,2%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>7,6%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,5%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,5%</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>7,0%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>11,5%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,7%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>5,1%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	IV квартал 2025 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,2%	Добыча полезных ископаемых	7,6%	Обрабатывающие производства	15,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,5%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	7,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	11,5%	Транспортировка и хранение	6,7%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,1%	Деятельность в области информации и связи	5,1%	Структура ВРП по видам экономической деятельности (в текущих ценах, в % к итогу):²⁸ <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2024 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,4%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>1,8%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,3%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>1,8%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,3%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,7%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>16,0%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>11,2%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>4,0%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	2024 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,4%	Добыча полезных ископаемых	1,8%	Обрабатывающие производства	14,3%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,3%	Строительство	5,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	16,0%	Транспортировка и хранение	11,2%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность в области информации и связи	4,0%
Наименование вида экономической деятельности	IV квартал 2025 г.																																													
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,2%																																													
Добыча полезных ископаемых	7,6%																																													
Обрабатывающие производства	15,5%																																													
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,5%																																													
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																													
Строительство	7,0%																																													
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	11,5%																																													
Транспортировка и хранение	6,7%																																													
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,1%																																													
Деятельность в области информации и связи	5,1%																																													
Наименование вида экономической деятельности	2024 г.																																													
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,4%																																													
Добыча полезных ископаемых	1,8%																																													
Обрабатывающие производства	14,3%																																													
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%																																													
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,3%																																													
Строительство	5,7%																																													
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	16,0%																																													
Транспортировка и хранение	11,2%																																													
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%																																													
Деятельность в области информации и связи	4,0%																																													

²⁴ Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-июнь 2026 года» (опубликовано 29 июля 2026 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2026.pdf>

²⁵ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Социально-экономическое положение Новосибирской области (январь-июнь 2026 года) (опубликовано 04.08.2026 г.) – URL: <https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303>, [https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKLAD06\(5\).docx](https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKLAD06(5).docx)

²⁶ Статья ««Приходится тормозить на полном ходу»: губернатор Новосибирской области отчитался за 2025-й — год был тяжелым» от 29 января 2026 г. – URL: <https://ngs.ru/text/politics/2026/01/29/76238131/?ysclid=mlkupszjld928491519>

²⁷ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10 апреля 2026 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²⁸ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Валовой региональный продукт // Произведенный ВРП // ВДС ОКВЭД2 2005-2024 (опубликовано 11.03.2026 г.) – URL: <https://54.rosstat.gov.ru/folder/140578>, [https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС_2005-2024\(34\).xlsx](https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС_2005-2024(34).xlsx)

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴		Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵	
	Деятельность финансовая и страховая	4,8%	Деятельность финансовая и страховая	4,1%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	14,0%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,9%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,3%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,8%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,7%
	Образование	2,7%	Образование	4,2%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,7%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%
	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июне 2026 г. составил 5 773,1 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 32 298,0 млрд рублей, или 105,4%.		Оборот розничной торговли за I полугодие 2026 г. составил 648 968,3 млн руб., что составило 106,9% к соответствующему периоду 2025 года. В январе-июне 2026 года оборот розничной торговли на 99,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,7%.	
Индекс потребительских цен	В июне 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 101,0%, услуги - 101,0%.		Индекс потребительских цен в июне 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 101,2%, услуги – 100,9%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2026 г. составила 110 216 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,1%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе-мае 2026 года составила 92 309 рублей и по сравнению с январем-маем 2025 года увеличилась на 11%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе-мае 2026 года составила 104,9% к январю-маю 2025 года. Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2026 г. составил, по оценке, 0,6% численности рабочей силы	
Наиболее значимые предприятия региона	По данным журнала Forbes, Сбер впервые возглавил рейтинг «100 крупнейших компаний России по чистой прибыли» по итогам 2024 года. Прибыль компании составила 1 580,3 млрд рублей. Вторую строчку рейтинга в списке заняла нефтегазовая компания «Роснефть». По итогам 2024 года чистая прибыль достигла 1 341 млрд рублей. На третьем месте оказался «Газпром». По итогам 2024 года чистая прибыль компании составила 1 318,7 млрд рублей. В десятку крупнейших компаний по чистой прибыли также вошли «Сургутнефтегаз» (923,3 млрд рублей), «Лукойл» (851,5 млрд рублей), ВТБ (551,4 млрд рублей), «Новатэк» (500,2 млрд рублей), «Атомэнергпром» (351,4 млрд рублей), «Татнефть» (308,9 млрд рублей), «Полюс» (305,5 млрд рублей). ²⁹		Крупнейшие предприятия по выручке по итогам 2023 года: АО НПК «Катрен», АО «Авиакомпания «Сибирь», ООО «Финансовый Консалтинг», АО «Новосибирск-энергосбыт», АО «Разрез Искитимский», ООО «АГРОРЕСУРСЫ», АО «НОВОСИБИРСКЭНЕРГОСБЫТ», ООО «Сдэк-Глобал», ООО «ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ НОВОСИБИРСК», ООО «РИЧ ФЭМИЛИ», ООО «Группа Компаний Демидов», АО «РЭС», АО «НМЗ им. Кузьмина» и др. ³⁰	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. ³¹		Инвестиционный рейтинг Новосибирской области по итогам 2024 года – В-3 (умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности) ³²	

²⁹ Статья «Forbes: Сбер возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России» от 25 сентября 2025 г. – URL: <https://tass.ru/ekonomika/25154157>

³⁰ Компании Новосибирской области по выручке (данные за 2025 г.), <https://spark-interfax.ru/statistics/region/50000000000>

³¹ Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил <https://spark-interfax.ru/statistics/region/46000000000> транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15 марта 2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: <https://www.business828254>

³² АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: замедление по итогам 2024 года и предстоящие вызовы», 09.10.2025 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_results_2024/?ysclid=mgxyidru6772603946

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение Новосибирской области ²⁵
Политическая обстановка и иные факторы	По данным Росстата ключевые показатели экономики России продолжили снижение в январе-мае 2026 года: ВВП, инвестиций в основной капитал, реальных доходов населения, выпуска товаров и услуг, объемов строительства и ввода в эксплуатацию готовых объектов, грузооборота транспорта, пассажирооборота. При этом, сохранились тенденции ухудшения финансовых показателей экономики: рост потребительских цен, рост задолженностей по кредитам организаций и физических лиц, рост дефицита госбюджета при увеличении международных резервов страны. Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях. Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, будет способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и равномерный рост цен всех сегментов рынка недвижимости.³³ В июле-октябре 2024 года Банк России повышал ключевую ставку. В совокупности ключевая ставка была повышена на 5 п. п., с 16,00 до 21,00% годовых. Рост рыночных процентных ставок способствовал заметному охлаждению кредитной активности в конце 2024 – первой половине 2025 года. На рынке труда также появились признаки снижения напряженности. Жесткая денежно-кредитная политика также сдерживала спрос на импорт, а высокий дифференциал процентных ставок повышал привлекательность рублевых активов и сбережений для населения и бизнеса. В результате рубль существенно укрепился к основным мировым валютам в первой половине 2025 года. В июне 2025 г., убедившись в устойчивости дезинфляционных процессов в экономике, Банк России перешел к снижению ключевой ставки. В совокупности в июне – октябре 2025 года ключевая ставка была снижена на 4,5 п. п., до 16,50% годовых. В 2027–2028 годах инфляция будет оставаться на цели. Ключевая ставка в 2025 году в среднем составит 19,2% годовых и в 2026 году – 13,0–15,0% годовых. В 2027 – 2028 годах ключевая ставка будет в среднем находиться в диапазоне 7,5 – 8,5% годовых, что соответствует оценке долгосрочной нейтральной ставки в российской экономике.³⁴ Совет директоров Банка России 24 июля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых. Оценка показателей устойчивой инфляции остается в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,5–14,6% годовых в 2026 году и 10,5-12,5% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, из-за произошедшего значимого роста цен на топливо годовая инфляция составит 6,0-7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.³⁵ Прогнозы роста в 2026-2027 годах понижены до 0,6% (-0,1 п.п.) и 1,3% (-0,2 п.п.) соответственно. Прогнозы на последующие годы не изменились –1,7% в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,6% (средний темп: 1,8% в год).³⁶	

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

³³ По материалам: Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на июль 2026 г. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости // URL: <https://statrielt.ru/downloads/2026-07.docx>

³⁴ По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов // https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

³⁵ По материалам: Банк России. Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых, 24 июля 2026 года // https://cbr.ru/press/pr/?file=24072026_133000key.htm

³⁶ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

Новосибирская область продолжает находиться в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности. За первое полугодие 2026 года в регионе наблюдается снижение индекса промышленного производства и объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». Отмечалось увеличение объемов розничной торговли. Среднемесячная заработная плата работников организаций в январе-мае 2026 года составила 92 309 руб. (по сравнению с январем-маем 2025 года она увеличилась на 11%).

Совет директоров Банка России 24 июля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 25 б. п., до 14,00% годовых. Оценка показателей устойчивой инфляции остается в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,5-14,6% годовых в 2026 году и 10,5-12,5% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, из-за произошедшего значимого роста цен на топливо годовая инфляция составит 6,0-7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Классификация складских площадей является инструментом для определения типа здания складского назначения в зависимости от качества реализации проекта по следующим категориям: конструктивные особенности, технические и инженерные системы, характеристика участка, прочие характеристики.

Согласно классификации, разработанной рабочей группой девелоперов, консультантов и банков (НКО «Альянс экспертов рынка недвижимости») в 2023 году, все складские объекты подразделяются на следующие классы:

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

Табл. 11. Классификация складской недвижимости³⁷

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Конструктивные особенности					
1.1. Тип сооружения					
Характеристика	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности.	Вновь построенное или реконструированное одноэтажное складское здание. Современное многоэтажное здание.	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, чаще реконструкция чем новое строительство	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
Комментарий	Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически приводить к понижению классности объекта. Требования к форме не применяются для нескладских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада		Количество этажей может быть более одного, при условии сохранения операционной эффективности		-
1.2. Эффективная высота хранения					
Характеристика	Не менее 12 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования)	Не менее 12 м от уровня пола	Высота от 8 метров	Высота от 6 метров	Высота от 4 метров
Комментарий	При выполнении иных требований для класса А+ высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А+	При выполнении иных требований для класса А – высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А	-	-	В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников
1.3. Сетка колонн					
Характеристика	12х24 м	12х24 м	Не менее 9х12 м	Не менее 6х6 м	-
Комментарий	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами и шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту				-
1.4. Пол					
Характеристика	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием пола с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек.	Бетонный пол с антипылевым покрытием.	Ровный		-
1.5. Минимальная нагрузка на пол					
Характеристика	Не менее 6 т/кв. м	Не менее 6 т/кв. м	Не менее 4 т/ кв. м		-
Комментарий	При выполнении прочих требований нагрузка не более 6 т/кв. м является допустимой	При выполнении прочих требований нагрузка не менее 5 т/кв. м является допустимой	-	-	-
1.6. Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка					
Характеристика	1,2 м	1,2 м	-	-	-
1.7. Зона разгрузки					
Характеристика	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно- разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметиза-	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно- разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количе-	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа	Автоматические ворота докового типа (dock shelters). Пандус для	Ворота на нулевой отметке

³⁷ Источник: Классификация складских объектов, разработанная рабочей группой девелоперов, консультантов и банков (НКО «Альянс экспертов рынка не-движимости») в 2023 году, https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities/

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
	торами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 м ² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек	стве не менее 1 шт. на 1000 м ² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для 1 шт. на каждый пожарный отсек	(dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты —dock levelers (не менее 1 на 1 000 кв. м)	разгрузки автотранспорта	
Комментарий	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Допускается наличие капитальной рампы для разгрузки/загрузки и движения складской техники с козырьком (для защиты от осадков)	-
1.8. Мезонин/Антресоль (при наличии)					
Характеристика	Минимальная нагрузка на пол – не менее 1,5 т/м ²			Минимальная нагрузка на пол — не менее 1 т/м ²	-
Комментарий	Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.				-
1.9. Кровля					
Характеристика	Не требующая постоянного обслуживания, соответствующая требованиям к снеговым нагрузкам, действующим в момент осмотра, воронки с подогревом	-	-	-	-
Технические и инженерные системы здания					
2.1. Электричество					
Характеристика	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей)	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей). Автономная электроподстанция и тепловой узел (факультативно)	Автономная или городская электроподстанция и тепловой узел		-
Комментарий	Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м ² складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.			Рекомендуемый критерий	-
2.2. Наличие зарядных комнат					
Характеристика	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 кв. м на каждые 10 000 кв. м складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке		-
Комментарий	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым				-
2.3. Связь					
Характеристика	Наличие оптоволоконных сетей			Наличие оптоволоконных сетей	
Комментарий	Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи	Наличие не менее одного провайдера связи	-	-	-
2.4. Температурный режим					
Характеристика	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°С при наружной температуре воздуха -35°С (исключая низкотемпературные режимы хранения)			Наличие системы отопления	
2.5. Вентиляция					
Характеристика	Приточно-вытяжная вентиляция	Наличие системы вентиляции		Наличие системы вентиляции	
2.6. Водоснабжение и водоотведение					
Характеристика	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами				-

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.7. Системы противопожарной безопасности					
Характеристика	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью.	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Использование спринклерных систем пожаротушения	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматических систем пожаротушения, допустимы гидранты или СТУ	-	
2.8. Эффективное использование энергоресурсов					
Характеристика	Применения энергосберегающих технологий, например: - дополнительное утепление кровли и периметра здания; - использование энергосберегающих ламп, датчиков движения	-	-	-	-
Характеристика участка					
3.1. Территория					
Характеристика	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса, расположение вблизи центральных магистралей. Площадь застройки – 40-50% от общей площади земельного участка	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса. Площадь застройки – до 50% от общей площади земельного участка	Площадь застройки –до 50–55% от общей площади земельного участка	Площадь застройки –до 65% от общей площади земельного участка	Охрана по периметру территории
Комментарий	Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.	Необязательный параметр, однако является обычно предъявляемым требованием. Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность	Рекомендуемый критерий		-
3.2. Организация движения					
Характеристика	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот, установленных под углом 45° – не менее 28 м. Наличие КПП с высокой пропускной способностью, способное без задержек пропускать/выпускать трафик. Наличие пожарных проездов	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот, установленных под углом 45° – не менее 28 м. Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию. Наличие пожарных проездов	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам		Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей
Комментарий	Обязательное условие - наличие КПП с высокой пропускной способностью. При этом вторым выездом может быть пожарный проезд.	Вторым выездом может быть пожарный проезд	-	-	-
3.3. Парковка					
Характеристика	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 кв. м склад-	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: боль-	Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей		-

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
	ских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 800 кв. м складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 75 кв. м офисной площади)	шегрузные автомобили (не менее одного м/м на 1 000 кв. м складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 100 кв. м офисной площади)			
Комментарий	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также для складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Рекомендуемый критерий		-
Прочие характеристики					
4.1. Офисные площади					
Характеристика	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: - офисные помещения; - санитарные узлы (туалеты, душевые); - подсобные помещения; - серверные комнаты; - раздевалки для персонала; - комната приема пищи		Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: - офисные помещения; - санитарные узлы (туалеты, душевые); - подсобные помещения; - раздевалки для персонала		Офисные помещения при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе
Комментарий	Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.		-		-
4.2. Дополнительно					
Характеристика	Профессиональная система управления. Опытный девелопер	Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее одного на 1 000 кв. м складской площади)		Железнодорожная ветка

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 участков³⁸

Площадь земельного фонда Новосибирской области составляет 17 775,6 тыс. га. Основную часть занимают земли сельскохозяйственного назначения (62,4%) и земли лесного фонда (26,1%), около 6 % – земли запаса, остальная площадь распределена между землями населенных пунктов, водного фонда, промышленности и иного специального назначения и особо охраняемыми природными территориями.

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54	Новосибирская область	11 086,8	291,5	130	2,9	4629,7	595	1039,7	17 775,6

Рис. 10. Распределение земель Новосибирской области по категориям (на 1 января 2026 года, тыс. га)

В течение 2025 года площадь земель сельхозназначения снизилась на 9,5 тыс. га и составила 11 086,8 тыс. га. Это связано с переводом земель в другие категории – в земли населенных пунктов, в земли промышленности и иного специального назначения в трех муниципальных округах: Венгеровский, Карасукский, Чановский и девяти районах области: Барабинский, Болотнинский, Искитимский, Коченевский, Куйбышевский, Мошковский, Новосибирский, Ордынский, Чистоозерный.

Площадь земель сельских населенных пунктов увеличилась на 9,1 тыс. га за счет земель сельхозназначения, теперь она составляет 163,4 тыс. га. Наибольший рост отмечается в сельских населенных пунктах Коченевского и Искитимского районов (на 4,4 и 2,6 тыс. га). Площадь городских населенных пунктов 128,1 тыс. га, наибольшую площадь занимает областной центр – город Новосибирск, его площадь 50 032 га (39,2 % от площади городских населенных пунктов).

Площадь земель промышленности и иного специального назначения (130,0 тыс. га) в течение года увеличилась на 0,4 тыс. га за счет перевода земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, наибольший рост отмечается в Новосибирском (на 0,3 тыс. га) и Искитимском (на 0,1 тыс. га) районах.

Треть всех земель в Новосибирской области принадлежит гражданам – 5 471,6 тыс. га, за 2025 год рост на 2,4 тыс. га. Наибольшая доля земель в распоряжении граждан отмечена в Доволенском, Карасукском, Тарском муниципальных округах, Баганском, Здвинском, Краснозерском, Купинском районах области.

За 2025 год увеличилась площадь земель в собственности юридических лиц на 10,6 тыс. га. Большая часть земель в собственности юридических лиц зафиксирована в городах Обь, Новосибирск, Искитим, Бердск, Сузунском муниципальном округе, Барабинском, Искитимском, Мошковском, и Тогучинском районах области.

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	из них		
1	2	3	4	5	6	в собственности Российской Федерации	в собственности субъекта Российской Федерации	в муниципальной собственности
54	Новосибирская область	17 775,6	5471,6	196,8	12 107,2	3063,3	21,5	18,4

Рис. 11. Распределение земельного фонда по формам собственности

Новосибирск – крупнейший транспортно-логистический узел за Уралом: через область проходят Транссиб и три федеральные трассы (Р-254 «Иртыш», Р-255 «Сибирь», Р-256 «Чуйский тракт»), работает грузовой аэропорт Толмачёво. На область приходится около 79% складов классов А и В всей Западной Сибири.

³⁸ Статья «Структура земельного фонда Новосибирской области изменилась» от 22 июля 2026 г., <https://dubrovinskiy.nso.ru/news/8840>,

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2025 году – URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/?ysclid=me8h3pg2sc302136965>, [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Doc_Nation_report-2025\(d\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Doc_Nation_report-2025(d).pdf),

Рынок земли и складов в Новосибирской области: обзор 2026 (обновлено: июнь 2026, данные за 2024-2026 гг.), <https://www.pozemle.ru/rynok-zemli/novosibirsk?ysclid=msepissij405072505>

Промышленная земля в черте города по листингам стоит ориентировочно от 115 до 950 тыс. руб. за сотку – разброс определяется районом и инженерной подготовкой. В Промышленно-логистическом парке (около 2 000 га у трассы и Транссиба, 6 км от аэропорта) выкуп участка ориентировочно 7-8,5 млн руб./га с льготами для резидентов.

Цена промышленной земли в Новосибирске сильно зависит от района и инфраструктуры.



Рис. 12. Ориентировочные цены по листингам, тыс. руб./сотка (2026 г.)

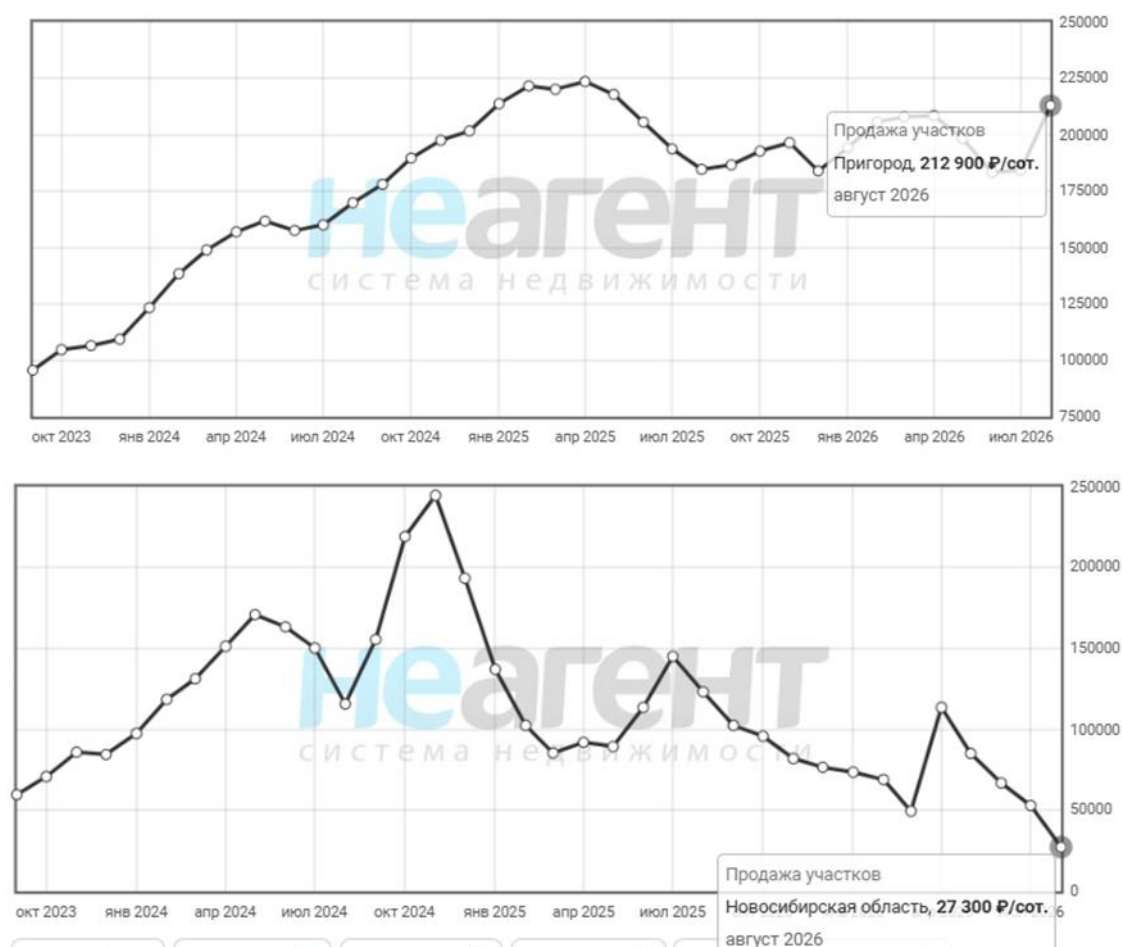


Рис. 13. Средняя стоимость земельных участков в г. Новосибирск (пригород) и Новосибирской области, руб./сот.³⁹

Согласно данным системы недвижимости «НЕАГЕНТ» средняя стоимость земельных участков в пригороде Новосибирска и Новосибирской области на август 2026 года находится в диапазоне от 27 300 руб./сот до 212 900 руб./сот. (предложение включает земельные участки различных площади и назначения, в том числе участки под коммерцию).

³⁹ Система недвижимости «НЕАГЕНТ», <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#prigorod:novosibirskaya-oblast>

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, наиболее приближенных к оцениваемому;
- к расчетам принимались свободные земельные участки;
- земельные участки площадью от 50 сот.;
- предпочтение отдавалось предложениям, по которым получалась наименьшая валовая коррекция;
- 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, Новосибирский район, Криводановский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, Сельское поселение Криводановский сельсовет, территория 3-я Промышленная, земельный участок №5 (ориентир)	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, в промышленной зоне с. Марусино	Новосибирская область, Новосибирский район, Верх-Тулинский сельсовет (Бизнес-парк Лидер)
Кадастровый номер	54:19:022201:1354	54:19:022301:6900	54:19:022301:2051	54:19:062501:4589
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Общая площадь, сот.	208,99	52,55	200,00	199,99
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	Производственные объекты	Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Склад (6.9), Выставочная деятельность (4.10), Служебные гаражи (4.9)	Производственная деятельность (6.0), Склад (6.9)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Точная ссылка	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/330860045/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/332222722/	https://realty.yandex.ru/offser/4886446047594587012/	https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_8275403864
Источник информации	+7 913 721-95-13	+7 968 472-76-56	Лариса Дмитриевна, +7 913 731-45-82	Елизавета, + 7 960 950-06-91
Цена предложения, руб.	12 000 000	5 000 000	25 000 000	20 000 000
Цена предложения, руб./сот.	60 000	95 147	125 000	100 005
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 60 000 до 125 000 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.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
3	Передаваемые имущественные права	0,11
4	Электроснабжение земельного участка	0,09
5	Расположение относительно автомагистралей	0,09
6	Газоснабжение земельного участка	0,07
7	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,06
8	Наличие свободного подъезда	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,06
11	Асфальтирование участка	0,04

Рис. 14. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку⁴⁰

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 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 круп-

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

нейшие 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:

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

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

Передаваемые имущественные права



Таблица 27. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург).

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,29
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,12
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,78	0,89	1,00

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права⁴¹

⁴¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2025 г.)

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 22. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76 0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,66 0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53 0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41 0,61

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от территориальной зоны⁴²



Таблица 115. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов (дополнено 16.05.2025).

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77 0,94
Зоны автомагистралей	0,83	0,74 0,92
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,64 0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69 0,84
Окраины города, промзоны	0,75	0,66 0,84

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты для земельных участков в пределах населенного пункта⁴³

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

⁴² «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

⁴³ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

Таблица 142. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,87	0,79	0,94

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁴⁴

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 под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

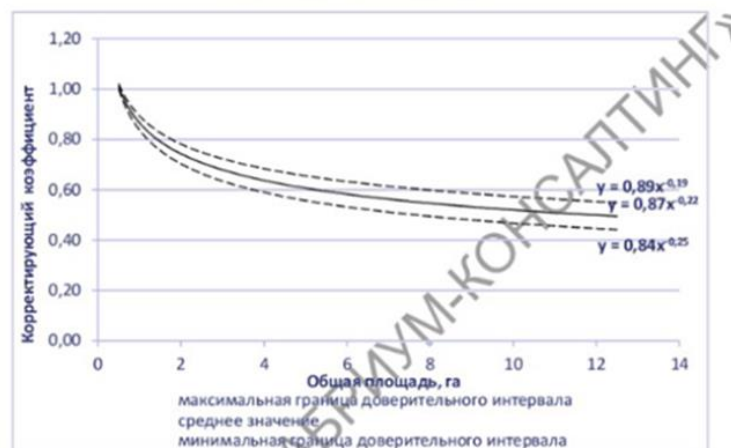


Рис. 40. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.

Рис. 19. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади⁴⁵

⁴⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

⁴⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2025 г.)

Инженерное обеспечение земельного участка

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

на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2026 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,31	1,19
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

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 внутренних сетей (до участка 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.
- Пояснение:
В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, 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 равна затратам на подключение (плате за подключение).
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. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁴⁶

Организованные подъездные пути

Таблица 287. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81 - 0,93

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа подъездных путей⁴⁷

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.

⁴⁶ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт на 01.07.2026 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4243-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda>

⁴⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,83 0,93

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁴⁸

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.

Табл. 13. Скидки на торг при продаже земельных участков

Источник	Скидка на торг, %								
«Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2025 г.)	10,8% (среднее значение для городов с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга))								
 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 357. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов. <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="2">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее значение</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td><td>10,8%</td><td>6,2% 16,4%</td></tr></table>		Класс объектов	Активный рынок		Среднее значение	Расширенный интервал	1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	6,2% 16,4%
Класс объектов	Активный рынок								
	Среднее значение	Расширенный интервал							
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	6,2% 16,4%							
Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2026 г, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda	12% ⁴⁹ (скидка на торг для категории земель «Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения», отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки))								

⁴⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

⁴⁹ $= (0,88 - 1) * 100\%$



Рис. 24. Динамика базовой ставки аренды и уровня вакантности⁵¹

Доля готовых вакантных площадей с учетом предложения в субаренду составляет 6,1%, или 1,4 млн кв. м. На фоне снижения ключевой ставки, а также стремясь ускорить поглощение помещений, собственники постепенно снижают запрашиваемые ставки аренды. В результате средневзвешенный показатель за полугодие уменьшился на 8% – до 9 580 руб./кв. м/год.

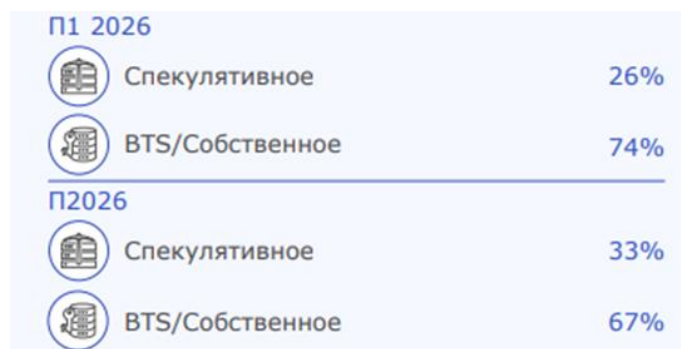


Рис. 25. Разрез нового предложения



Рис. 26. Распределение реализованного спроса⁵²

⁵¹ Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб./кв. м/год) на готовые свободные сухие складские помещения без учета НДС и операционных расходов

⁵² Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

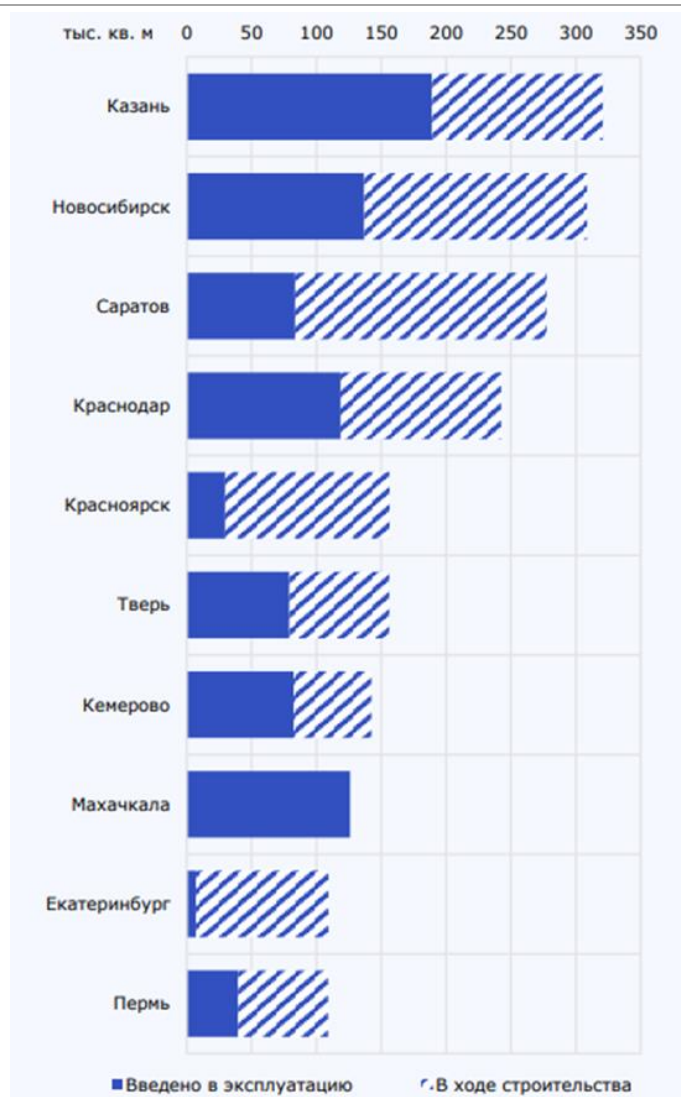


Рис. 27. Новое строительство в региональных городах, 2026 г.

По итогам 1-го полугодия 2026 г. более 80% объема реализованного спроса по всей России пришлось на Москву. Среди причин такой концентрации – охлаждение экспансии драйверов рынка последних лет в регионах. Однако во втором полугодии ожидается оживление на региональном рынке, тем самым доля столицы может опуститься до 65-70%, что все равно находится на высоком уровне. Аналогичный показатель фиксировался по итогам 2020 г., когда на Москву пришлось 65% от сделок аренды и продажи по стране (в 2021-2025 гг. доля Москвы не превышала 60%).

Тенденции в разрезе спроса, намеченные по итогам 2025 года, сохраняются.

Одновременно с сокращением доли BTS-сделок (по итогам 1-го полугодия 2026 г. на данный тип приходится 14% от спроса) наблюдается увеличение доли сделок по субаренде. Вышедший на рынок объем со стороны маркетплейсов относительно активно поглощается, ввиду как качества и локации объектов, так и их коммерческих условий и гибкости. Уже по итогам 1-го полугодия 2026 г. всего было заключено более 97 тыс. кв. м сделок субаренды по всей стране.

Ввиду снижения активности закрытия крупных BTS-сделок, а также более выжидательной позиции игроков с традиционно крупными запросами, фиксируется уменьшение среднего размера сделки аренды и продажи. По итогам 1-го полугодия 2026 г. средний размер сделки по всей России составил 12,4 тыс. кв. м, что на четверть уступает итоговому значению за 2025 г. Ввиду большого объема вакантного предложения и смены стратегии игроков ожидается сохранение относительно среднего размера заключаемой сделки.

Анализ рынка складской недвижимости Новосибирского региона⁵³

По данным NF Group, Новосибирск входит в число крупнейших региональных складских рынков вместе с Екатеринбург, Краснодаром, Самарой, Казанью, Ростовом-на-Дону, Воронежем и Нижним Новгородом. Эти города формируют значительную часть качественного складского предложения вне Москвы и Санкт-Петербурга. На конец 2025 года объем качественной складской недвижимости класса А/В в Новосибирске оценивался примерно в 2,7 млн кв. м. Это уже не маленький локальный рынок, а полноценный региональный логистический центр.

Из-за рекордного ввода и появления субаренды вакансия выросла. Цифра вакансии может выглядеть большой, но рынок неоднородный. Одно дело крупный блок в новом парке, другое – помещение 700-1 500 кв. м внутри города или на правом берегу. На такие форматы дефицит сохраняется.

Исторические складские зоны Новосибирска – Толмачевская, Станционная, Петухова, левобережные промзоны. Новые крупные проекты тяготеют к Омскому тракту, ПЛП, Толмачево, Пашино, Северному объезду, Садовому и Пасечной. Внутри города крупный склад построить все сложнее: земля конкурирует с жильем и другими коммерческими форматами.

К 2026 году e-commerce уже не формирует активный новый спрос в прежнем объеме. Многие игроки, наоборот, перешли в фазу оптимизации: пересматривают ранее занятые площади, сокращают лишние метры, улучшают процессы, перераспределяют потоки и снижают издержки.

Поэтому текущий спрос на склады в Новосибирске стал более осторожным и рациональным. Компании ищут не «любой новый склад», а объект, который позволит работать дешевле, быстрее и эффективнее: улучшить локацию, сократить транспортные плечи, уменьшить эксплуатационные расходы или заменить старый фонд на более качественное помещение без резкого роста полной стоимости.

Новые складские проекты действительно увеличивают предложение, но это не единственная причина появления свободных площадей. Часть вакансии возникает внутри уже действующих объектов: компании сокращают складские запасы, закрывают представительства, ужимаются по площади или делят ранее арендованные блоки.

Рост субаренды показывает, что часть компаний перешла в режим оптимизации. Они не обязательно уходят с рынка полностью, но пересматривают логистику, запасы, товарные потоки и расходы. Для арендаторов это может быть возможностью найти готовое помещение на более гибких условиях. Для собственников и девелоперов это сигнал: конкуренция идет уже не только между новыми складами, но и с площадями, которые высвобождают действующие арендаторы.

После бурного роста 2023-2024 годов ставки стабилизировались. Но давление на ставку связано не только с вводом новых объектов. На рынок выходят площади из действующих договоров, субаренда и блоки после сокращения арендаторов. Поэтому в 2026 году важнее становятся переговорные условия: арендные каникулы, индексация, возможность деления площади, срок договора, состав ОРЕХ и гибкость собственника.

В условиях оптимизации бизнесу нужны не просто большие склады, а площади, которые соответствуют текущей операционной модели. Кому-то нужен блок 500-2 000 кв. м в городе, кому-то 3 000-5 000 кв. м рядом с ключевой логистической трассой, кому-то помещение под производство или light industrial. Поэтому выигрывать будут объекты, где можно гибко делить площади, быстро запускать операцию и снижать полную стоимость логистики, а не только платить меньшую ставку.

2026 год будет годом более осторожного рынка. Арендаторы получают больше выбора и будут сильнее торговаться. Собственникам придется конкурировать не только ставкой, но и качеством: локацией, инженерией, делимостью блоков, сроками готовности, эксплуатацией и прозрачностью договора. При этом хороших объектов в правильных локациях по-прежнему не будет «слишком много». Особенно в малых форматах, складах последней мили, light industrial и помещениях для производств. Поэтому рынок не обвалится, а станет взрослее: слабые и переоцененные объекты будут стоять дольше, сильные – продолжат сдаваться.

⁵³ Статья «10 фактов о рынке складской недвижимости Новосибирска в 2026 году» (дата публикации 13.05.2026 г.), <https://nazarovcre.ru/news>, <https://nazarovcre.ru/blog13052026?ysclid=mt8ees4622274510437>

IBC Real Estate. 2026 Q2 Складская недвижимость (дата публикации 04.08.2026 г.), <https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-skladskaya-nedvizhimost/>, <https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/55c/k2wcuylxhvmogr25rmazqj73suq4pd/WH-Report-Q2-2026.pdf>

Новосибирск

2 539 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

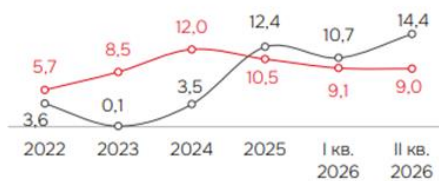
14,4 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

9 000 рублей кв. м / год

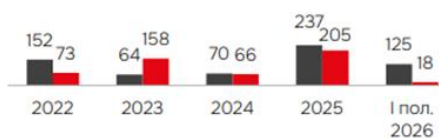
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, тыс. руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Рис. 28. Ключевые индикаторы по итогам II квартала 2026 г., Новосибирск⁵⁴

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Лотос	Спек.	14

Рис. 29. Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2026 года

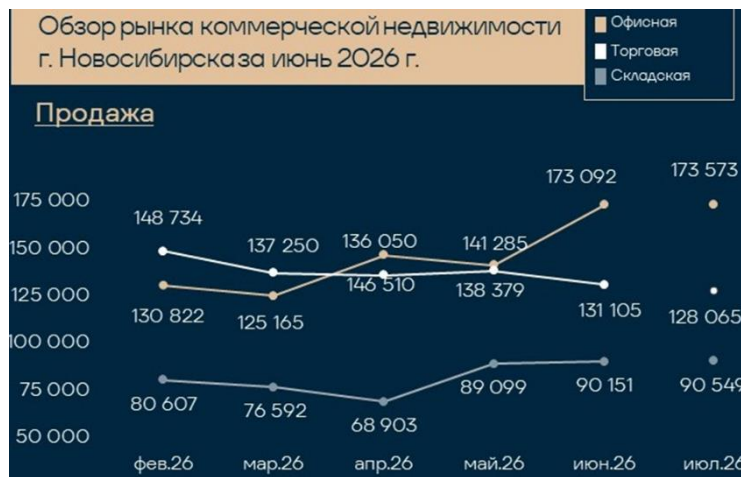


Рис. 30. Динамика средней цены предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска, руб. / кв. м⁵⁵

⁵⁴ Указывается запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей

⁵⁵ Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска за июнь 2026 г. (дата публикации 03 июля 2026 г.), <https://sibucor.ru/reviews/4/2846/>

Анализ влияния внешних факторов⁵⁶

На дату оценки складской рынок Московского региона функционирует в условиях повышенной геополитической и операционной неопределенности, связанной с продолжающимися атаками беспилотных летательных аппаратов на объекты транспортной, промышленной и складской инфраструктуры.

В открытых источниках сообщалось о повреждении и возгораниях складских и логистических объектов в Московской области, в том числе в районах Электростали, Домодедова, Подольска, Одинцовского округа и Чехова. В отдельных случаях сообщалось о повреждении складских зданий, административных помещений, инженерной инфраструктуры и возникновении пожаров⁵⁷.

Указанные обстоятельства формируют для объектов складской недвижимости следующие виды рисков:

- риск прямого повреждения здания, инженерных систем, товарных запасов и оборудования;
- риск временной приостановки эксплуатации объекта и нарушения логистических операций;
- риск роста расходов на охрану, страхование, восстановление и обеспечение непрерывности бизнеса;
- риск увеличения сроков реализации объекта в случае его продажи;
- риск снижения числа потенциальных покупателей и арендаторов и другие.

Для складских объектов класса А влияние указанных факторов может быть более существенным в абсолютном выражении вследствие значительной площади зданий, высокой стоимости инженерного оборудования, автоматизированных систем хранения, товарных запасов и потенциально высокой концентрации арендаторов на одной площадке.

В условиях роста неопределенности участники рынка могут занимать выжидательную позицию, увеличивать требования к доходности и учитывать дополнительную премию за риск при принятии инвестиционных решений. Это способно оказывать давление на ликвидность складских объектов, сроки их экспозиции и уровень цен предложения.

При этом публичная статистика, как правило, не выделяет отдельно влияние атак БПЛА на цены складской недвижимости. Поэтому прямой количественный эффект данного фактора не может быть надежно определен исключительно на основании открытых данных. Его влияние целесообразно учитывать комплексно — через анализ фактических сделок, корректировку ставки капитализации, проверку сроков экспозиции и оценку доступности страхового покрытия.

Дополнительным фактором является снижение прозрачности рынка. По наблюдениям Оценщика, часть собственников и продавцов складских объектов в Московском регионе могла отказаться от публичного размещения предложений либо перевести реализацию объектов в закрытый формат — через ограниченный круг брокеров, прямые переговоры и адресное раскрытие информации потенциальным покупателям. Данное обстоятельство приводит к сокращению объема доступных предложений и затрудняет формирование репрезентативной выборки объектов-аналогов.

Указанное наблюдение следует рассматривать как качественную характеристику текущей рыночной среды, а не как официально подтвержденный статистический показатель. При подборе аналогов Оценщик учитывал возможность того, что публичные предложения могут не отражать полный объем фактически доступных к продаже объектов.

Оценщик не располагает достаточным объемом достоверных закрытых данных для выделения самостоятельной статистической поправки исключительно на риск атак БПЛА. В связи с этим влияние данного фактора учтено при выборе аналогов и параметров доходного подхода, а не в виде произвольной отдельной процентной корректировки. Таким образом, влияние геополитических рисков рассматривалось оценщиком не изолированно, а во взаимосвязи с общим ослаблением рыночной активности, ростом предложения, изменением вакантности, снижением арендных ставок и повышением требований инвесторов к доходности.

По разным оценкам, в результате серии атак БПЛА в июле 2026 года Wildberries временно потерял от

⁵⁶ Анализ, выполненный Оценщиком

⁵⁷ Десятки пострадавших, восемь погибших, эвакуирован роддом. Главное об атаках ВСУ на Россию от 18 июля 2026 г. – URL: <https://www.gazeta.ru/army/2026/07/18/23259967.shtml>; Десять человек пострадали в результате атаки БПЛА на территории Подмосковья от 20 июля 2026 г. – URL: <https://www.bfm.ru/amp/news/612624>; Атака на Подмосковье: горит склад, пять человек погибли от 04 августа 2026 г. – URL: <https://www.fontanka.ru/2026/08/04/76569002/>

8% до 22% своих складских мощностей (общая площадь повреждений — от ~450 тыс. до ~1,47 млн кв. м)⁵⁸.

Уязвимость крупных логистических хабов заставляет ритейлеров и маркетплейсы пересматривать стратегию: вместо одного-двух огромных хабов — сеть более мелких, распределённых складов. Это повышает спрос на небольшие региональные склады (класс В/С, индустриальные парки, модульные решения) и снижает привлекательность сверхконцентрированных хабов вблизи крупных городов. Ожидается рост затрат на логистику и охрану складов, что может отразиться на арендных ставках и стоимости строительства/модернизации складов⁵⁹.

Оценщик не принимает на себя обязательство по мониторингу изменений, произошедших после даты оценки, и не гарантирует сохранение определенной в отчете стоимости в будущем. В частности, Оценщик не несет ответственности за последствия событий, возникших или ставших известными после даты оценки, включая изменение геополитической обстановки, новые атаки беспилотных летательных аппаратов, повреждение объектов складской и транспортной инфраструктуры, введение новых ограничений, изменение режима безопасности, страховых условий, ставок аренды, уровня вакантности, инвестиционного спроса и иных рыночных параметров.

Информация о политических, геополитических и операционных рисках учтена в отчете в той мере, в какой соответствующие обстоятельства были известны Оценщику, подтверждались доступными источниками и могли быть объективно отнесены к состоянию рынка на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за неучет обстоятельств, которые:

- не существовали на дату оценки;
- возникли после даты оценки;
- не были раскрыты заказчиком или правообладателем;
- не были доступны из открытых и иных использованных источников;
- не могли быть достоверно установлены оценщиком в рамках задания на оценку и примененных процедур.

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 Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

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

- рассматривались высоkokлассные 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 ближайшей окрестности областного центра (Новосибирский район), либо непосредственно в областном центре (г. Новосибирск);
- рассматривались объекты площадью от 5 000 кв. м;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit (BTS)⁶⁰;

⁵⁸ Wildberries в Казахстане: подарок для экономики или политическая ловушка? от 05 августа 2026 г. – URL: <https://ulysmidia.kz/analitika/78178-wildberries-v-kazakhstan-podarok-dlia-ekonomiki-ili-politicheskaiia-lovushka/>

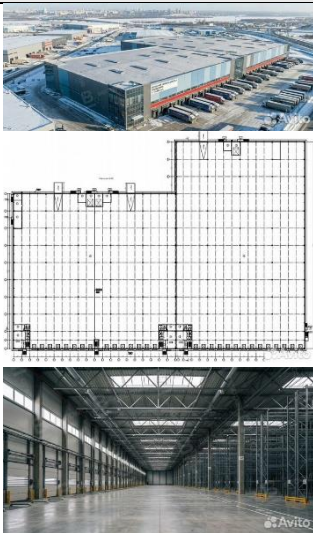
⁵⁹ Серия ударов по инфраструктуре Wildberries готовит рынок к новому сценарию онлайн-торговли от 24 июля 2026 г. – URL: <https://www.pravda.ru/news/economics/2377492-wildberries-logistics-attacks/>

⁶⁰ Build-to-suit (BTS) – это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как «строить, чтобы удовлетворяло требованиям» или более привычный вариант «строить под ключ»

- предпочтение отдавалось предложениям, по которым получалась наименьшая валовая коррекция;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

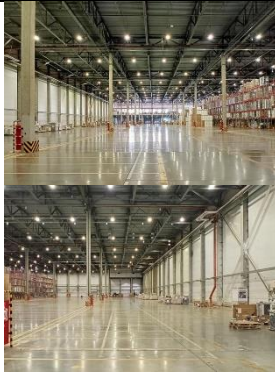
Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, 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. 14. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото			
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, Северо-Чемской жилмассив, ул. Тюменская, 8А (ориентир)	Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, пос. Садовый, ул. Пасечная, 11	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 215а (ориентир)
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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 и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Время продажи	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Площадь улучшений, кв. м	20 000,0	27 000,0	5 472,0
Класс качества	A	A	A
Техническое состояние зданий	Built-to-suit	Built-to-suit	Хорошее
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Точная ссылка	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_8207871248	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_na_severnom_obezde_8207398946	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/327561964/
Источник данных	Максим Тимофеев, +7 958 750-62-12	Максим Тимофеев, +7 958 750-62-12	АН CORE.XP, +7 910 425-39-82
Цена предложения, руб.	2 000 000 000	2 160 000 000	534 067 200
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	122 000	97 600	97 600
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения сопоставимых объектов находятся в диапазоне от 97 600 до 122 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.

Табл. 15. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото			
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 30кВ3	Новосибирская область, г. Новосибирск, Толмачёвское шоссе	Новосибирская область, г. Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Толмачевская, 35
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда
Время продажи	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 170,0	15 000,0	8 350,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Класс качества	A	A	A
Точная ссылка	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11170_m_8158221675	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_15_000_m_8207687010	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8350_m_8094725223
Источник данных	Дяденко Александр Сергеевич, +7 923 892-35-97	Наталья Фауст, +7 958 409-65-93	Дяденко Александр Сергеевич, +7 958 409-63-84
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС, без коммунальных расходов	9 840	9 600	9 000
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что арендные ставки в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 9 000 до 9 840 руб./кв. м в год без НДС (без учета коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.

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.⁶¹ 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).

⁶¹ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

Местоположение

Местоположение недвижимости – один из наиболее значимых факторов. Относительно расположения объекта в регионе можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать ценообразующими факторами такими как: статус населенного пункта (элемент сравнения - территориальная зона) и местонахождение в пределах города.



Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,79	0,95
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,69	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,65	0,55	0,75
Прочие населенные пункты	0,55	0,44	0,65
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,80	0,96
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,68	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,74
Прочие населенные пункты	0,54	0,43	0,64

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на статус населенного пункта в регионе⁶²

⁶² «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,87	0,97
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,73	0,90
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,83	0,76	0,91
Окраины города	0,75	0,67	0,84
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,84	0,77	0,92
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,93	0,88	0,99
Индивидуальные жилые дома	0,82	0,73	0,91
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,84	0,76	0,91
Окраины города	0,76	0,67	0,84
Промзоны	0,78	0,71	0,86
Зоны автомагистралей	0,85	0,77	0,93

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁶³

Физические характеристики

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

⁶³ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)



Города с численностью населения более 1 млн. человек
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта
от площади, доверительный интервал

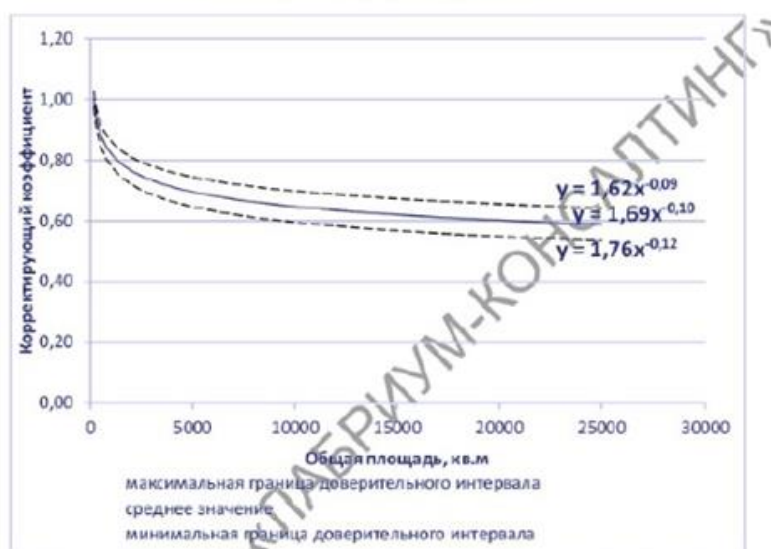


Рис. 66. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.

Рис. 33. Зависимость удельной цены от площади производственно-складской недвижимости (города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))⁶⁴

⁶⁴ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Зависимость удельной арендной ставки производственно-
складского объекта от площади, доверительный интервал

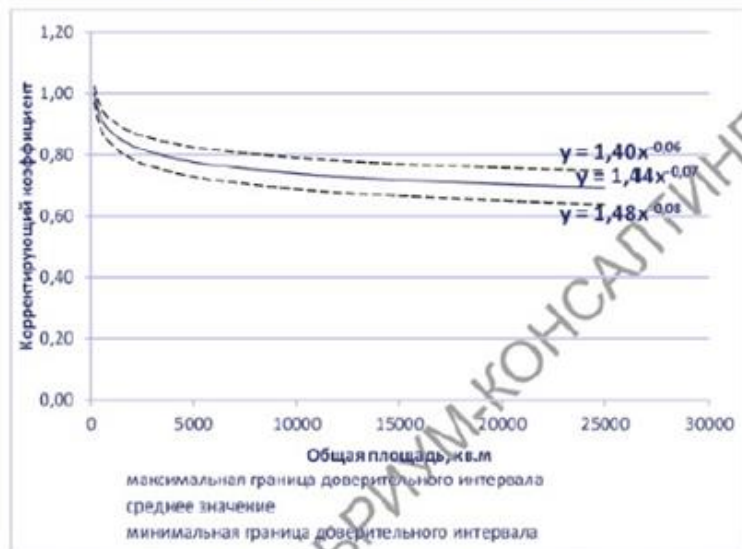


Рис. 68. Зависимость удельной арендной ставки
производственно-складского объекта от площади, данные
по городам с численностью населения более 1 млн.
человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).
Доверительный интервал.

Рис. 34. Зависимость удельной арендной ставки от площади производственно-складской недвижимости
(города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))⁶⁵

⁶⁵ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)



Таблица 198. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,93	1,00

Таблица 197. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,17
	встроенное	0,85	1,00

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта⁶⁶



Таблица 327. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,68	0,63	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,87	0,81	0,93

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁶⁷

⁶⁶ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

⁶⁷ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	--

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	удовл.	1,00	1,23	1,72
	неудовл.	0,81	1,00	1,40
		хорошее	удовл.	неудовл.
		0,58	0,71	1,00

Таблица 360. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	удовл.	1,00	1,24	1,80
	неудовл.	0,81	1,00	1,45
		хорошее	удовл.	неудовл.
		0,56	0,69	1,00

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние (цены/арендные ставки объектов)⁶⁸

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	--

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отопления», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,18
		есть	нет
		0,85	1,00

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отопления», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,19
		есть	нет
		0,84	1,00

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление⁶⁹

⁶⁸ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

⁶⁹ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

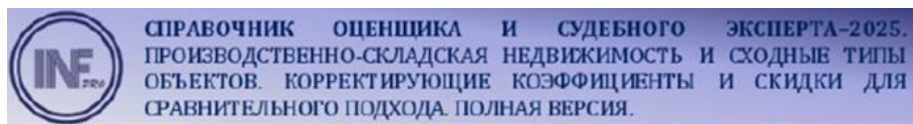


Таблица 248. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,21	1,47
	сэндвич-панели	0,82	1,00	1,21
	металлические	0,68	0,83	1,00

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,15	1,48
	сэндвич-панели	0,87	1,00	1,29
	металлические	0,67	0,77	1,00

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на материал стен⁷⁰

⁷⁰ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	---

Таблица 469. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,83
	АО часть	1,48	1,00	1,23
	бытовая часть	1,21	0,82	1,00

Таблица 470. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,70	0,82
	АО часть	1,43	1,00	1,17
	бытовая часть	1,23	0,86	1,00

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁷¹

Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Расширенный интервал.				
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		
Удельная цена				
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80	0,93	
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,81	0,95	

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁷²

⁷¹ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

⁷² «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)



Таблица 293. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие грузоподъемных механизмов», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,14
	не обеспечены ГПМ	0,88	1,00

Таблица 292. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие грузоподъемных механизмов», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,15
	не обеспечены ГПМ	0,87	1,00

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁷³

https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/4250-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2026-goda

на Оборудование, мебель и технику - на 01.07.2026 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	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, вентиляционным и компрессорным оборудованием	1,09	1,16	1,12
2	Складские здания и помещения с вентиляционным оборудованием, сигнализацией, системой пожаротушения, с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,11	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, помпы, отапливаемые, клеточное оборудование)	1,07	1,69	1,35
4	Котельные с котельным оборудованием	1,82	2,73	2,24
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,74	2,61	2,13
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,22	1,11
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,18	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,05	1,03
11	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,13	1,37	1,24
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,07	1,31	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,05	1,14	1,09
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,08	1,06
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,10	1,34	1,21

Примечание:
1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.
2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁷⁴

⁷³ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

⁷⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 г., <https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/4250-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2026-goda>

Скидки на торг

Скидка к цене предложения применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом.

Табл. 16. Скидки на торг

Источник	Скидка на торг, %																																	
	Продажа	Аренда																																
«Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)  СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 479. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов. <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объекта</th><th colspan="2">Активный рынок</th></tr> <tr> <th>Среднее значение</th><th>Расширенный интервал</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложения объектов</td></tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>10,2%</td><td>5,8% 14,6%</td></tr> <tr> <td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td><td>9,4%</td><td>5,5% 13,3%</td></tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>11,1%</td><td>6,7% 15,4%</td></tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>14,3%</td><td>9,3% 19,2%</td></tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>9,9%</td><td>5,9% 13,9%</td></tr> <tr> <td colspan="3">Арендные ставки объектов</td></tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>8,5%</td><td>4,2% 12,9%</td></tr> <tr> <td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td><td>8,2%</td><td>4,9% 11,5%</td></tr> </tbody> </table>	Класс объекта	Активный рынок		Среднее значение	Расширенный интервал	Цены предложения объектов			1. Универсальные производственно-складские объекты	10,2%	5,8% 14,6%	2. Специализированные высококласные складские объекты	9,4%	5,5% 13,3%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	6,7% 15,4%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	9,3% 19,2%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	5,9% 13,9%	Арендные ставки объектов			1. Универсальные производственно-складские объекты	8,5%	4,2% 12,9%	2. Специализированные высококласные складские объекты	8,2%	4,9% 11,5%	9,4% (среднее значение для специализированных высококласных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))	8,2% (среднее значение для специализированных высококласных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))
Класс объекта		Активный рынок																																
	Среднее значение	Расширенный интервал																																
Цены предложения объектов																																		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,2%	5,8% 14,6%																																
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,4%	5,5% 13,3%																																
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	6,7% 15,4%																																
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	9,3% 19,2%																																
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	5,9% 13,9%																																
Арендные ставки объектов																																		
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,5%	4,2% 12,9%																																
2. Специализированные высококласные складские объекты	8,2%	4,9% 11,5%																																

Источник					Скидка на торг, %		
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2026-goda					Продажа	Аренда	
					6% ⁷⁵ (скидка при продаже складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).	4% ⁷⁶ (скидка при аренде складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).	
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года							
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.							
На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt , проведенного за истекший квартал:							
№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
Примечание:							
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади; - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.							
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.): - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий; - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий; - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.							
Среднее значение, принимаемое к расчету, %					7,70%	6,10%	

⁷⁵ $= (0,94 - 1) * 100\%$

⁷⁶ $= (0,96 - 1) * 100\%$

Ставки капитализации

Табл. 17. Ставки капитализации для складской недвижимости⁷⁷

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	10,00%	17,00%	14,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2026 г. (среднее значение)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости

СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявление

Мои объявления

База недвижимости

Статистика рынка

Для оценки

Оформление прав

Эксплуатация и ремонт

Анализ рынка

Компании на рынке

Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

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

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А*, А) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,24

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

2	8,0%	16,4%	12,2%	«Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2025 г.) (среднее значение для специализированных высокочастотных складских объектов на активном рынке, города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга))	
---	------	-------	-------	--	--

ИНФ

ПРО

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

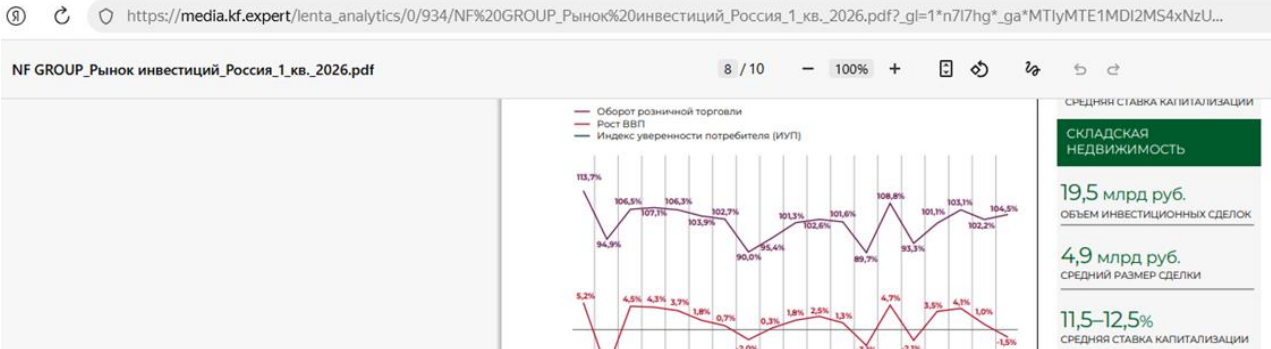
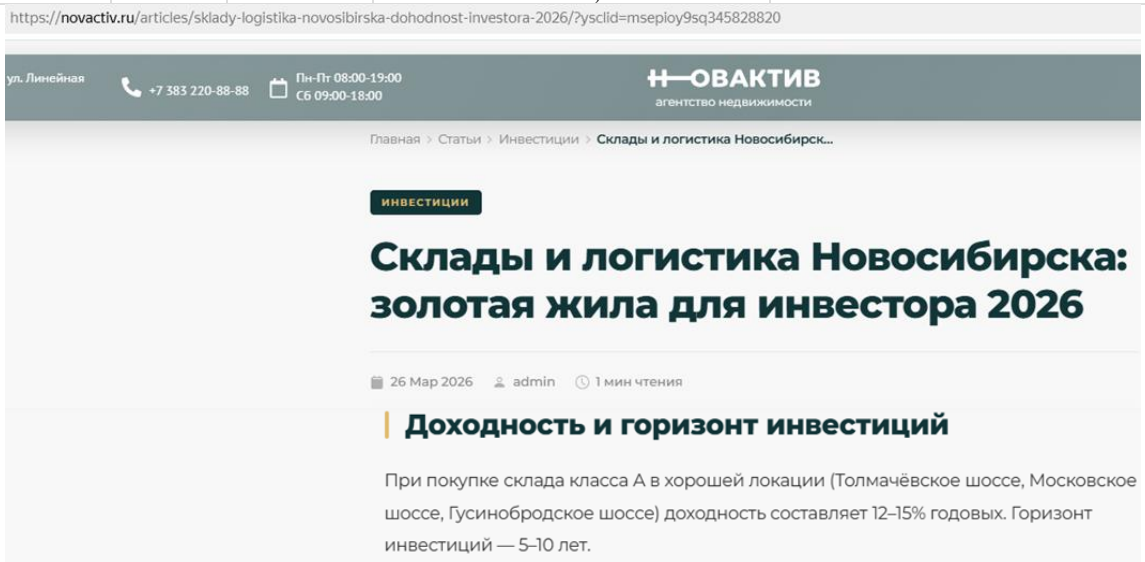
Таблица 48. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	7,4% 15,3%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	12,2%	8,0% 16,4%

3	8,70% ⁷⁸ (Оценщик принимает к расчету срок окупаемости складов 11,5 лет)	Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска за июнь 2026 г. (дата публикации 03 июля 2026 г.)	https://sibucum.ru/reviews/4/2846/
---	---	---	------------------------------------

⁷⁷ Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение.

⁷⁸ Ставка капитализации (норма доходности) является величиной обратно пропорциональной сроку окупаемости

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
5	11,50%	12,50%	12,00%	NF GROUP_Рынок инвестиций_Россия_1_кв._2026 (среднее значение)	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/934/NF%20GROUP_Рынок%20инвестиций_Россия_1_кв._2026.pdf?_gl=1*n717hg*_ga*MTIyMTE1MDI2MS4xNzUwNzAzNjEx*_ga_202TG0TXRL*cze3ODc1MTM4NjckbzQkZzEkdDE3ODc1MTM4NzckajUwJGwwJGgw
					
6	12,00%	15,00%	13,50%	Статья «Склады и логистика Новосибирска: золотая жила для инвестора 2026» от 26 марта 2026 г. (среднее значение)	https://novactiv.ru/articles/sklady-logistika-novosibirska-dohodnost-investora-2026/?ysclid=msepioy9sq345828820
					
12,27%			Значение, принимаемое к расчету, %		

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

- Цена промышленной земли в Новосибирске сильно зависит от района и инфраструктуры.
- Промышленная земля в черте города по листингам стоит ориентировочно от 115 до 950 тыс. руб. за сотку – разброс определяется районом и инженерной подготовкой.
- В Промышленно-логистическом парке ориентировочно 85 тыс. руб./сот.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 60 000 до 125 000 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 данным NF Group, Новосибирск входит в число крупнейших региональных складских рынков вместе с Екатеринбург, Краснодар, Самарой, Казанью, Ростовом-на-Дону, Воронежем и Нижним Новгородом. Эти города формируют значительную часть качественного складского

предложения вне Москвы и Санкт-Петербурга. На конец 2025 года объем качественной складской недвижимости класса А/В в Новосибирске оценивался примерно в 2,7 млн кв. м. Это уже не маленький локальный рынок, а полноценный региональный логистический центр.

- Из-за рекордного ввода и появления субаренды вакансии выросла. Цифра вакансии может выглядеть большой, но рынок неоднородный.
- Исторические складские зоны Новосибирска – Толмачевская, Станционная, Петухова, левобережные промзоны. Новые крупные проекты тяготеют к Омскому тракту, ПЛП, Толмачево, Пашино, Северному объезду, Садовому и Пасечной. Внутри города крупный склад построить все сложнее: земля конкурирует с жильем и другими коммерческими форматами.
- Новые складские проекты действительно увеличивают предложение, но это не единственная причина появления свободных площадей. Часть вакансии возникает внутри уже действующих объектов: компании сокращают складские запасы, закрывают представительства, ужимаются по площади или делят ранее арендованные блоки.
- Рост субаренды показывает, что часть компаний перешла в режим оптимизации. Они не обязательно уходят с рынка полностью, но пересматривают логистику, запасы, товарные потоки и расходы. Для арендаторов это может быть возможностью найти готовое помещение на более гибких условиях. Для собственников и девелоперов это сигнал: конкуренция идет уже не только между новыми складами, но и с площадями, которые высвобождают действующие арендаторы.
- Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Новосибирском регионе по итогам II квартала 2026 г. составила 9 000 руб./кв. м/год (без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей).
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам, по исследованиям Оценщика, составляет от 97 600 до 122 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Диапазон арендных ставок на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 9 000 до 9 840 руб./кв. м в год без НДС (без учета коммунальных платежей), а также 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 12,27%.
- По разным оценкам, в результате серии атак БПЛА в июле 2026 года Wildberries временно потерял от 8% до 22% своих складских мощностей (общая площадь повреждений — от ~450 тыс. до ~1,47 млн кв. м).
- Дополнительным фактором является снижение прозрачности рынка. По наблюдениям Оценщика, часть собственников и продавцов складских объектов могла отказаться от публичного размещения предложений либо перевести реализацию объектов в закрытый формат — через ограниченный круг брокеров, прямые переговоры и адресное раскрытие информации потенциальным покупателям. Данное обстоятельство приводит к сокращению объема доступных предложений и затрудняет формирование репрезентативной выборки объектов-аналогов.
- Уязвимость крупных логистических хабов заставляет ритейлеров и маркетплейсы пересматривать стратегию: вместо одного-двух огромных хабов — сеть более мелких, распределённых складов. Это повышает спрос на небольшие региональные склады (класс В/С, индустриальные парки, модульные решения) и снижает привлекательность сверхконцентрированных хабов вблизи крупных городов. Ожидается рост затрат на логистику и охрану складов, что может отразиться на арендных ставках и стоимости строительства/модернизации складов.

- 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 актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

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

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

- процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды;

- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обя-

зательств). 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. B5 и B6 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), коли-

качественные 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

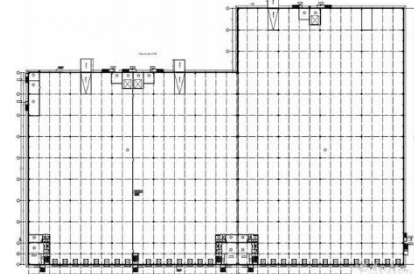
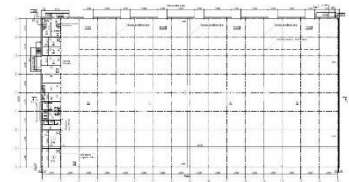
При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

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 offer (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. 18. Описание объектов сравнения⁷⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото	 	 	  	  
Местоположение	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Северо-Чемской жилмассив, ул. Тюменская, 8А (ориентир)	Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, пос. Садовый, ул. Пасечная, 11	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 215а (ориентир)
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком

⁷⁹ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. 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
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 и участок, 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
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	27 августа 2026 г.	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	20 000,0	27 000,0	5 472,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Административно-бытовые площади, кв. м	755,1 ⁸⁰	по запросу	по запросу	864,0
Складские площади, кв. м	10 329,9 ⁸¹	20 000,0	27 000,0	4 608,0
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Built-to-suit	Built-to-suit	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	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
Точная ссылка	х	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_8207871248	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_na_severnom_obeзде_8207398946	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/327561964/
Источник данных	х	Максим Тимофеев, +7 958 750-62-12	Максим Тимофеев, +7 958 750-62-12	АН CORE.XP, +7 910 425-39-82
Цена предложения, руб.	?	2 000 000 000	2 160 000 000	534 067 200
НДС	х	Не включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	122 000	97 600	97 600
Текст объявления	х	Продажа строящегося складского комплекса "Класса А". Складской комплекс будет расположен на	Продажа склада "Класса А". Реальный объект, находится в статусе строящийся сдача 4 кв. 2026 г. Возможно размещение произ-	Номер объекта: 538644. Продажа отдельно стоящего склада СК Выборная класса А

⁸⁰ Рассчитано как произведение доли АБЧ оцениваемого объекта по стандартам ВОМА (6,81%) на общую площадь объекта (11 085 кв. м)

⁸¹ 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
		первой линии в черте города Основные характеристики: - Общая площадь склада от 5 000-20 000 м² - Рабочая высота 12 метров - Пол на отметке 1,2 метра с нагрузкой до 8 тонн/кв.м. - Современная спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация. - Возможно разработка проекта под техническое задание заказчика - срок ввода в эксплуатацию 4 кв 2027 г. Технические условия: Энергоснабжение до 1 Мвт. Водоснабжение и водоотведение центральное. Коммерческие условия: - Схема сделки прямая продажа - Продавец юр лицо - Стоимость 100 000 руб/кв.м.+НДС Без комиссии для покупателя!	водства, есть возможность заложить температурные режимы по вашему ТЗ. Склад расположен на ЗУ площадь 5 Га Месторасположение: - Территория огорожена, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа Характеристики: - Класс А, общая площадь 27 000 кв. м. - Статус - строящийся, сдача 4 кв. 2026 г. - Рабочая высота 12 м., шаг колонн 12х24 - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 м - Нагрузка на пол 7 т/кв. м. - Ворота кросс-докинг, 1 ворота на 700 кв.м. - Освещение диодное - Автоматическая система пожаротушения Технические условия: - Электроснабжение – 1,5 мВт - Теплоснабжение - газовая котельная - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - центральное Коммерческие условия: - Схема сделки прямая продажа - Продавец ИП на УСН - Стоимость 2 400 000 000 руб. (80 000 руб./кв. м.), без НДС Без комиссии для покупателя!	Готов к въезду ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ - Площадь склада - 4 608 кв.м. - Площадь офисы - 864 кв.м - Температура: Сухой склад - Автоматическая спринклерная система пожаротушения (в процессе установки) - Автоматические ворота Hgmann с герметизаторами и уравнительными платформами - Шаг колонн: 12 x 24 - Высота: 12 м - рабочая - Погрузочные ворота: 6 доков - Нагрузка на пол: 7 т/кв.м - Возможность высотного хранения - Тип пола: Бетон с антипылевым покрытием ВОЗМОЖНО РАЗМЕЩАТЬ ПРОИЗВОДСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПИЩЕВОЕ. Готовы рассмотреть продажу. Есть дополнительная возможность для строительства на других участках.

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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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.

На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности. Ограничения (обременения) прав, ограничивающие использование участков по назначению, не выявлены, 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; рас-срочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). 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 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.

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки на торг, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг.

Табл. 19. Расчет скидки на торг при продаже

Источник	Скидка на торг, %
	Продажа
«Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)	9,4% (среднее значение для специализированных высококлассных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга))

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 479. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значению	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,2%	5,8%	14,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,4%	5,5%	13,3%

				Скидка на торг, %			
				Продажа			
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-na-01-07-2026-goda				6% ⁸² (скидка при продаже складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).			
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-na-01-07-2026-goda							
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года							
Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)							
Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.							
На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt , проведенного за истекший квартал:							
№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
Примечание:							
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади, - верхней граница - 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 корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающие 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. 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.							
Среднее значение, принимаемое к расчету, %				7.70%			

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

Табл. 20. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	?	122 000	97 600	97 600
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 и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	122 000	97 600	97 600
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	122 000	97 600	97 600
Дата продажи	27 августа 2026 г.	авг.26	авг.26	авг.26
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	122 000	97 600	97 600
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	112 606	90 085	90 085
Последовательные корректировки, суммарно	x	-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	112 606	90 085	90 085

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов в регионе проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно

⁸² = (0,94-1)*100%

«Справочнику оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.).

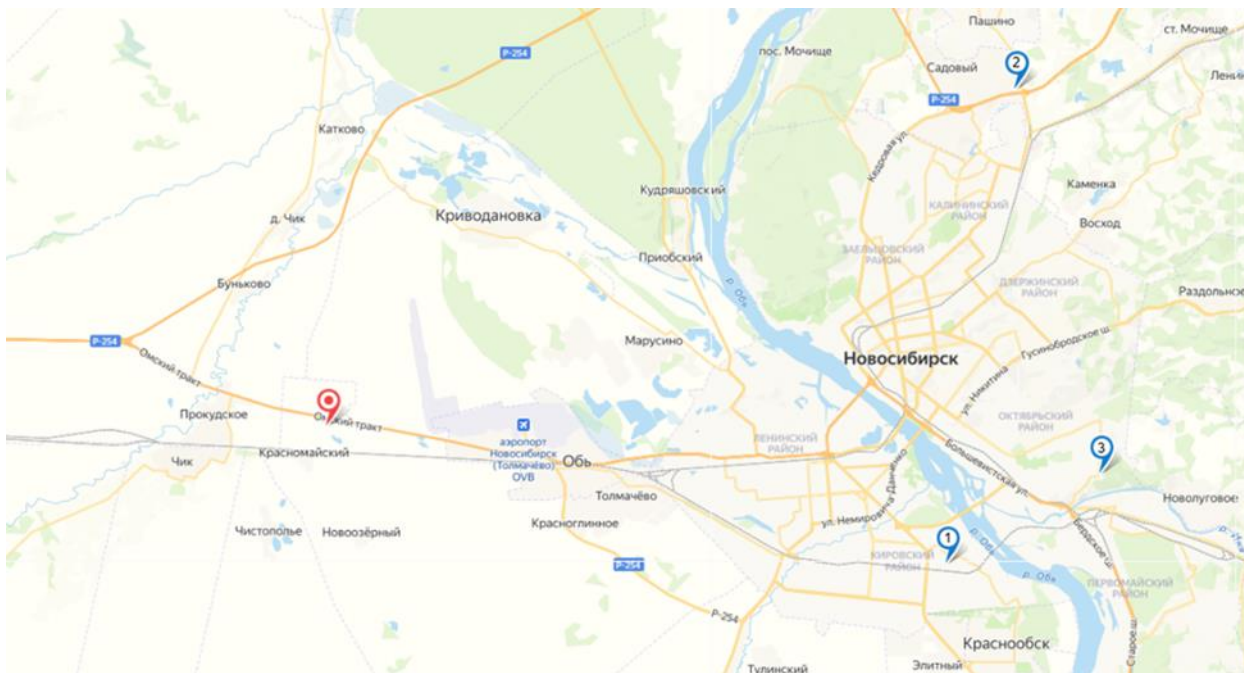


Рис. 44. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (1-3)

Объект оценки и объект-аналог №2 расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Подобранные объекты-аналоги №№1,3 расположены в областном центре (г. Новосибирске), требуется корректировка.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.			
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,79	0,95

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на статус населенного пункта в регионе⁸³

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 максимальном размере для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

⁸³ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

Табл. 21. Расчет корректировок на территориальную зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Коэффициент	0,95	1,00	0,95	1,00
Величина корректировки, %	x	-5,00%	0,00%	-5,00%
Пояснение расчета	(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в зоне автомагистралей. Корректировка не требуется.

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.



Города с численностью населения более 1 млн. человек
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

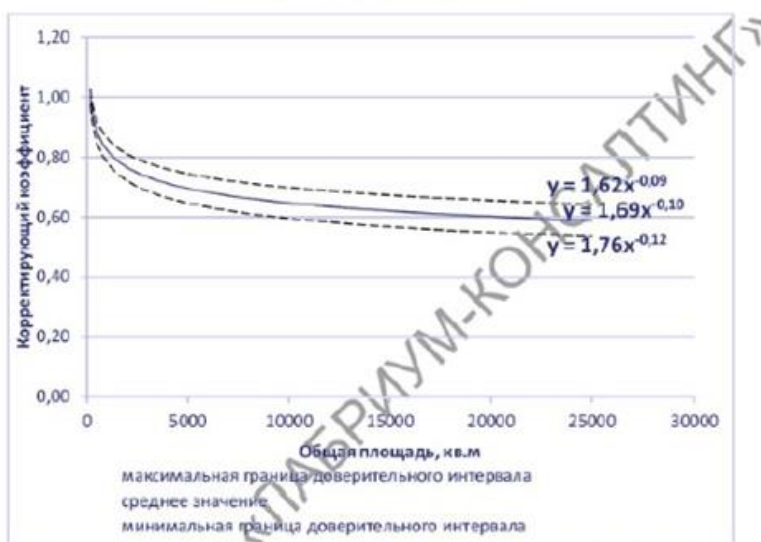


Рис. 66. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.

Рис. 46. Зависимость удельной цены от площади производственно-складской недвижимости (города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))⁸⁴

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,10} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

⁸⁴ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

- S_{oa} – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,10 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 22. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	20 000,0	27 000,0	5 472,0
Величина корректировки, %	x	6,08%	9,31%	-6,82%

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 относятся к складским зданиям класса А, введение корректировки не требуется.

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 объект-аналог №3 находятся в хорошем состоянии. Объекты-аналоги №№1-2 предлагаются к продаже в формате build-to-suit.

Учитывая сложившуюся на дату проведения оценки ситуацию на рынке складской недвижимости Новосибирска (согласно п. 4.3.3 настоящего Отчета), учитывая аналитические данные, далее Оценщик приводит качественный анализ влияния на стоимость данного ценообразующего фактора.

Табл. 23. Качественный анализ влияния фактора

Характеристика	Готовый склад в хорошем состоянии	Влияние на стоимость	Склад Built-to-suit (BTS)	Влияние на стоимость
Готовность к эксплуатации	Готов немедленно	+	Требуется время на строительство и ввод	-
Физическое состояние	Присутствует накопленный износ	-	Полностью новый объект, без износа	+
Технические характеристики	Могут не соответствовать последним стандартам	-	Спроектирован и построен по современным требованиям	+
Соответствие нуждам рынка	Стандартное помещение	-	Полностью адаптирован под нужды конкретного арендатора/собственника	+
Потенциал роста доходности	Стабильный доход в настоящий момент	+	Аналог на дату оценки не готов к эксплуатации и не генерирует доход. Покупатель (инвестор) несет временные издержки, связанные с ожиданием завершения строительства.	-
Риски, связанные с реализацией проекта	Отсутствуют	+	Сделка с объектом BTS сопряжена с рисками строительного цикла (срыв сроков, скрытые дефекты), которые отсутствуют у готового и эксплуатируемого объекта оценки.	-

Анализ влияния фактора, проведенный Оценщиком, показал, что влияние факторов, повышающих стоимость объекта BTS (новизна, современные технические характеристики), уравнивается факторами, снижающими её (отсрочка получения дохода, риски строительства). Таким образом, цена аналога уже учитывает как премию за современные преимущества, так и дисконт за ожидание и неопределённости проекта. В связи с этим можно заключить, что наличие влияния разнонаправленных факторов, которые взаимно компенсируют друг друга, является достаточным основанием для суждения об отсутствии целесообразности введения корректировки и сложности достоверно обосновать ее величину. Отсутствие корректировки (0%), является наиболее взвешенным решением в данной ситуации, отражающим комплексное равновесие преимуществ и недостатков сравниваемых объектов в соответствии с рыночными тенденциями.

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

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

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



Таблица 469. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
объект оценки	ПС часть	ПС часть	АО часть	бытовая часть
	ПС часть	1,00	0,67	0,83
	АО часть	1,48	1,00	1,23
	бытовая часть	1,21	0,82	1,00

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁸⁵

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.

$$K = D_c \times C_c + D_o \times C_o, \text{ где:}$$

- K – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_c – доля складских помещений от общей площади;
- C_c – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м складских помещений ($C_{пр}=1$);
- D_o – доля административно-бытовых (офисных) помещений от общей площади;
- C_o – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м административно-бытовых (офисных) помещений по отношению к стоимости складских ($C_{пр}=1,48$ (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))).

Табл. 24. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0	20 000,0	27 000,0	5 472,0
Площадь административно-бытовых (офисных) помещений, кв. м	755,1	по запросу	по запросу	864,0
Площадь складских площадей, кв. м	10 329,9	20 000,0	27 000,0	4 608,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0327	- ⁸⁶	-	1,0758
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	-4,01%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости (рядом с участком). Объекты-аналоги имеют отличия по рассматриваемому фактору по сравнению с Объектом оценки, требуется корректировка.

⁸⁵ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

⁸⁶ Информация о величине административно-бытовых площадей в составе объектов-аналогов №№1,2 отсутствует. Состав площадей складских зданий по назначению, как правило, сопоставим в рамках одного класса. Оценщик допускает, что соотношение площадей оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1,2 по функциональному назначению сопоставимо, в связи с чем корректировка не требуется.

Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80 0,93

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁸⁷

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом (а не на участке), то коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 0,93 (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)). Для объектов-аналогов, у которых отсутствует ж/д ветка, коэффициент принимается по среднему значению (0,87).

Табл. 25. Расчет корректировок на ж/д ветку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	0,93	0,87	0,87	0,87
Величина корректировки, %	x	6,90%	6,90%	6,90%
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 объектов-аналогов данное оборудование отсутствует, требуется корректировка.

https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/4250-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2026-goda

на Оборудование, мебель и технику - на 01.07.2026 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	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, вентиляционным и компрессорным оборудованием	1,09	1,16	1,12
2	Складские здания и помещения с вентиляционным оборудованием, сигнализацией, системой пожаротушения, с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,11	1,07

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁸⁸

Табл. 26. Расчет корректировки на наличие стеллажного оборудования

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,07	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	7,00%	7,00%	7,00%

⁸⁷ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

⁸⁸ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 г., <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/4250-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2026-goda>

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.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц $(1 - ABS)$ всех используемых в расчете объектов-аналогов.

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 объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Табл. 27. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	112 606	90 085	90 085
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Северо-Чемской жилмассив, ул. Тюменская, 8А (ориентир)	Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, пос. Садовый, ул. Пасечная, 11	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 215а (ориентир)
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Корректировка, %	х	-5,00%	0,00%	-5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-5 630	0	-4 504
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	20 000,0	27 000,0	5 472,0
Корректировка, %	х	6,08%	9,31%	-6,82%
Корректировка, руб./кв. м	х	6 845	8 388	-6 140
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Built-to-suit	Built-to-suit	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	-4,01%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	-3 608
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	6,90%	6,90%	6,90%
Корректировка, руб./кв. м	х	7 766	6 213	6 213

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	7,00%	7,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	7 882	6 306	6 306
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
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
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
<i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок</i>	x	1,15	1,25	0,97
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	129 796	112 632	87 561
<i>Коэффициент вариации</i>	x	19%		
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	x	33%		
Общая валовая коррекция, %	x	24,98	23,21	29,72
1-ABS (общая валовая коррекция), %	x	0,75	0,77	0,70
Весовой коэффициент		0,338	0,346	0,316
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	110 497	43 845	38 944	27 708
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0			
Итоговая стоимость с НДС, руб.	1 224 859 245			
Итоговая стоимость без НДС⁸⁹, руб.	1 007 407 215			

⁸⁹ Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта.

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными 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 едиными 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

Сравнительный подход. Использование в настоящей работе методов распределения и выделения представляется некорректным, так как этим методам 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 методов распределения и выделения.

Доходный подход. Применение метода капитализации дохода (земельной ренты), 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 данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемым участком, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этих методов требует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным их использование для расчета стоимости оцениваемого 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. 28. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка⁹⁰

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, Сельское поселение Криводановский сельсовет, территория 3-я Промышленная, земельный участок №5 (ориентир)	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, в промышленной зоне с. Марусино	Новосибирская область, Новосибирский район, Верх-Тулинский сельсовет (Бизнес-парк Лидер)
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 автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	Первая линия крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	54:19:034102:510	54:19:022201:1354	54:19:022301:6900	54:19:022301:2051	54:19:062501:4589
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 аренды (менее 10 лет), ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право аренды, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, 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

⁹⁰ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. 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 продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	27 августа 2026 г.	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	201,90	208,99	52,55	200,00	199,99
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
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Щебёночные 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, 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	Производственные объекты	Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Склад (6.9), Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), Служебные гаражи (4.9)	Производственная деятельность (6.0), Склад (6.9)
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	х	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/330860045/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/332222722/	https://realty.yandex.ru/offer/4886446047594587012/	https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_8275403864
Источник информации	х	+7 913 721-95-13	+7 968 472-76-56	Лариса Дмитриевна, +7 913 731-45-82	Елизавета, +7 960 950-06-91
Цена предложения, руб.	?	12 000 000	5 000 000	25 000 000	20 000 000
Цена предложения, руб./сот.	?	60 000	95 147	125 000	100 005
Текст объявления	х	Продается любой из земельных	54:19:022301:6900 кадастровый	В продаже земельный участок	Площадь участка: 19 999 м2. Размеры

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		участок на плане 2 га, участки размежеваны по 2 га. Категория земель: земли промышленности. Разрешенный вид использования: для размещения производственных зданий. Электричество проведено. Технические условия выполнены. Газ. Готовы построить объекты под Ваш проект. Под аренду или выкуп. Условия обговариваются. На данный момент Земля находится в аренде. Срок аренды до декабря 2029. Продление без проблем по заявлению. Возможна переуступка. 54:19:022201:1354. Цена 1 га = 6 000 000 рублей.	номер ! Адрес земельного участка: Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, Сельское поселение Криводановский сельсовет, территория 3-я Промышленная, земельный участок 5 .Продам или сдам земельный участок! Вид разрешенного использования: площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. Торг возможен. Обмен на коммерческий недвижимый! Не далеко от аэропорта Толмачева ! Есть ГПЗУ. Есть существующий прымыкание .	площадь.2 Га, кадастровый номер 54:19:022301:2051.Расположенный напротив Экспоцентра на ул. Станционная. Участок приобретается путём замены собственников ООО. Ведётся разработка проекта логистического склада. Есть технические условия по электричеству и газу. Разрешенный вид использования земельного участка: склад (6,9), выставочно-ярмочная деятельность (4.10), служебные гаражи (4.9), возможно переделывать под производственную деятельность.	участка ширина 100,01 метр, длина 199, 98 метров. Кадастровый номер 54 : 19 : 062501 : 4589. Адрес участка: (местонахождение): Российская Федерация, Новосибирская область, Верх-Тулинский сельсовет, Бизнес - парк Лидер, Индустриальный парк. Назначение участка: 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 - Производственная деятельность (6.0), Склад (6.9), Подъездные пути: щебеночное либо гравийным покрытием., необходимым и достаточным для осуществления деятельности на территории условной зоны «Индустриального парка», посредством которых обеспечивается доступ к Земельным участкам Пользователя услуг и третьих лиц, собственников и пользователей иных участков, расположенных на территории условной зоны «Индустриального Парка». Коммуникации: Вдоль границ участка проходит ЛЭП - 10 кВт, газопровод. Все земельные участки подготовлены к застройке — прошли градостроительную (установлены категория и ВРИ) и инженерную (проложены магистральные сети) подготовку. На территории бизнес-парка идет активно освоение уже проданных участков. Подключение к ЛЭП 10 кВт (на границе земельного участка) происходит через обращение Резидента в сетевую организацию. Для получения мощности необходимо предоставить расчет

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
					нагрузок. Подключение к магистральному газопроводу (на границе земельного участка) происходит через обращение Резидента в ГРО. Для получения мощности необходимо предоставить расчет потребности в тепле и топливе. Скважина и септик устанавливаются Резидентом индивидуально. Интернет - Действующие сети связи крупнейших провайдеров. До бизнес-парка можно доехать по асфальтированной региональной трассе. Асфальтированный заезд с К-17р (Ордынская трасса) «Новосибирск-Кочки-Павлодар». Внутри построены качественные проезды в щебеночном исполнении с шириной проезжей части 7 метров. Преимущества: 1. Высокий трафик Бизнес-парк расположен в непосредственной близости к региональной автомобильной дороге к-17р с трафиком более 17 000 автомобилей в сутки*. * по данным предоставленным ТУАД 2. Ровные участки На территории бизнес-парка ровный рельеф и отсутствуют сезонные подтопления. 3. Близость трудовых ресурсов Вблизи расположены Кировский район г. Новосибирска, г. Обь, с. Верх-Тула, пос. Крупской, Сибирские просторы, 8 марта и другие, жители которых могут стать потенциальными сотрудниками

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (Портал ПД «НСПД»). 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.

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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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. Правом оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки 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. Подобранные объекты-аналоги так же предлагаются на праве собственности, кроме объектов-аналогов №№1,3, которые предлагаются на праве пользования на условиях аренды. Корректировка требуется для объектов-аналогов №№1,3.



Таблица 27. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург).

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,29
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,12
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,78	0,89	1,00

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права⁹¹

Значение коэффициента принимается на среднем уровне, т.к. какие-либо факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину коэффициента, не выявлены.

Табл. 29. Корректировка на передаваемые имущественные права

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право аренды (менее 10 лет), ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право аренды, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены
Величина корректировки, %	x	29,00%	0,00%	15,00%	0,00%

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 наличия данного ограничения (обременения) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. При этом наличие охранных зон на части участках (предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса РФ) не рассматривается как ограничение, поскольку не оказывает существенного влияния на использование участка в соответствии с ВРИ. Корректировка не требуется.

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

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ни-

⁹¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2025 г.)

же 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.

Табл. 30. Скидки на торг при продаже земельных участков

Источник	Скидка на торг, %
«Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2025 г.)	10,8% (среднее значение для городов с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 357. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	6,2% - 16,4%

Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2026 г,
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda>

12%⁹² (скидка на торг для категории земель «Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения», отнесенных к Б группе (регион распо-

⁹² $= (0,88 - 1) * 100\%$

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.

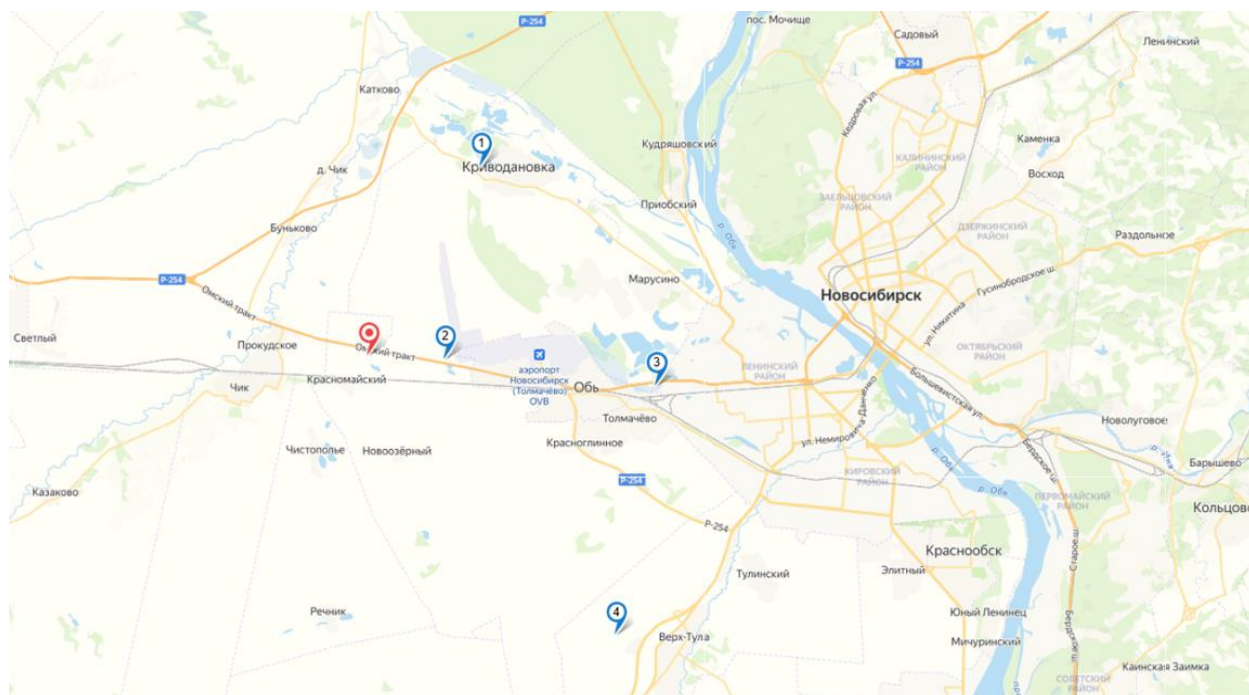


Рис. 51. Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов (1-4) на карте

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Введение корректировки 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 №№1,2,4 расположены рядом с крупной автодорогой. Объект-аналог №3 расположен непосредственно на первой линии крупной автомагистрали. Необходимо введение корректировки.

Таблица 142. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,87	0,79	0,94

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁹³

⁹³ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

Для расчета коэффициента для объекта-аналога №3 принимается крайнее значение корректирующего коэффициента (0,79), учитывая непосредственное расположение участка на первой линии трассы. Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1,2,4 принимается среднее значение коэффициента (0,87), т.к. какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину, не выявлены.

Табл. 32. 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	В непосредственной близости от крупной автодороги	Первая линия крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,15 (=1/0,87)	1,15	1,15	1,27 (=1/0,79)	1,15
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	-9,20% =(1,15/1,27-1)*100%	0,00%

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 под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

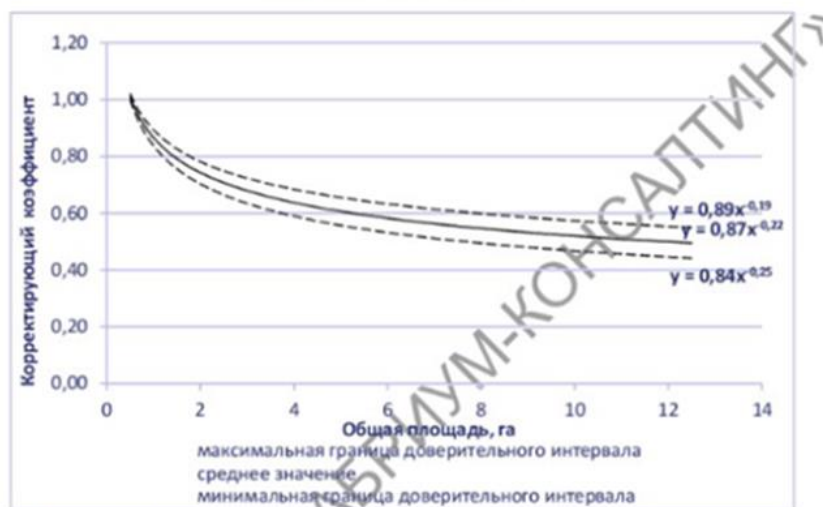


Рис. 40. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.

Рис. 53. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади⁹⁴

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,22} - 1, \text{ где:}$$

⁹⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2025 г.)

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,22 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 33. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, сот.	201,9	208,99	52,55	200,00	199,99
Величина корректировки, %	x	0,76%	-25,63%	-0,21%	-0,21%

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.

Корректировка на конфигурацию 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.

Все объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями по границе участков, корректировка не требуется.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и объекты-аналоги №№1,3 обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№2,4 имеют отличия по рассматриваемому фактору по сравнению с Объектом оценки, требуется корректировка.

Таблица 287. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81 0,93

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа подъездных путей⁹⁵

Табл. 34. Расчет корректировок на тип подъездных путей

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Щебеночные подъездные пути
Коэффициент	1,00	1,00	0,87	1,00	0,93 ⁹⁶
Величина корректировки, %	-	0,00%	14,94% = $(1,00/0,87-1)*100\%$	0,00%	7,53% = $(1,00/0,93-1)*100\%$

⁹⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

⁹⁶ Корректирующий коэффициент принимается в максимальном размере (0,93), учитывая, что объект-аналог №4 имеет щебеночное покрытие

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 подобранных объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, необходимо введение корректировки.

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,83 0,93

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁹⁷

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка проходит рядом, коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 0,93 (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург)).

Табл. 35. 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
Коэффициент	0,93	0,88	0,88	0,88	0,88
Величина корректировки, %	x	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%
Пояснение расчета	$=(0,93/0,88-1) \times 100\%$				

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.

Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение и могут быть использованы под строительство склада по основному виду разрешенного использования (ВРИ) или условно разрешенному виду использования⁹⁸. 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.

⁹⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, март 2025 г.)

⁹⁸ Условно-разрешенный вид использования земельного участка – это совокупность целей, для которых можно использовать земельный участок только при соблюдении определенных условий и технических регламентов

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.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц $(1 - ABS)$ всех используемых в расчете объектов-аналогов.

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 объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Табл. 36. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка (без учета улучшений)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	68 576	84 301	127 363	88 604
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет	Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, Сельское поселение Криводановский сельсовет, территория 3-я Промышленная, земельный участок №5 (ориентир)	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, в промышленной зоне с. Марусино	Новосибирская область, Новосибирский район, Верх-Тулинский сельсовет (Бизнес-парк Лидер)
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	Первая линия крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-9,20%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-11 711	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	201,90	208,99	52,55	200,00	199,99
Корректировка, %	x	0,76%	-25,63%	-0,21%	-0,21%
Корректировка, руб./сот.	x	523	-21 607	-265	-185
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Корректировка на экономические характеристики объекта					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Щебеночные подъездные пути

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	14,94%	0,00%	7,53%
Корректировка, руб./сот.	x	0	12 597	0	6 669
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	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%
Корректировка, руб./сот.	x	3 896	4 790	7 237	5 034
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	Производственные объекты	Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Склад (6.9), Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), Служебные гаражи (4.9)	Производственная деятельность (6.0), Склад (6.9)
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
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	x	1,06	0,90	0,96	1,13
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	73 025	76 157	121 968	100 477
Коэффициент вариации	x	25%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	40%			
Общая валовая коррекция, %	x	6,73	46,25	15,24	13,42
1-ABS (общая валовая коррекция), %	x	0,93	0,54	0,85	0,87
Весовой коэффициент		0,293	0,169	0,266	0,272
Удельная стоимость, руб./сот.	94 051	21 393	12 857	32 475	27 326
Площадь земельного участка, сот.	201,9				
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	18 988 897				

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 НДС⁹⁹.

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.

Стоимость определяется по формуле:

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

- C – стоимость объекта;
- $Ц$ – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;

⁹⁹ Источник: Объектный сметный расчет (смета) № ОС-02 (см. Приложение 2 к Отчету)

- K_{mo} – индекс изменения цен на дату оценки;
- K_{mi} – индекс изменения цен базового года.

В процессе расчета коэффициентов приведения первоначальной стоимости к текущему уровню цен были использованы индексы цен производителей в строительной отрасли (<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>). Принт-скрины источника расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Табл. 37. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки

Наименование				Индексы цен к предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	Накопительный индекс с ноября 2020 г.
2020	Новосибирская область	Строительство жилых и нежилых зданий	ноябрь	100,32	1,0032	1,0032
			декабрь	99,89	0,9989	1,0021
2021	Новосибирская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	100,76	1,0076	1,0097
			февраль	100,05	1,0005	1,0102
			март	100,1	1,001	1,0112
			апрель	100,59	1,0059	1,0172
			май	100,35	1,0035	1,0208
			июнь	101,44	1,0144	1,0355
			июль	100,21	1,0021	1,0376
			август	101,04	1,0104	1,0484
			сентябрь	101,67	1,0167	1,0659
			октябрь	100,94	1,0094	1,0759
			ноябрь	100,58	1,0058	1,0822
			декабрь	100,64	1,0064	1,0891
2022	Новосибирская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	100,52	1,0052	1,0948
			февраль	100,41	1,0041	1,0993
			март	101,67	1,0167	1,1176
			апрель	101,85	1,0185	1,1383
			май	100,35	1,0035	1,1423
			июнь	99,99	0,9999	1,1422
			июль	100,2	1,002	1,1445
			август	100,51	1,0051	1,1503
			сентябрь	99,08	0,9908	1,1397
			октябрь	100,44	1,0044	1,1447
			ноябрь	100,26	1,0026	1,1477
			декабрь	100,67	1,0067	1,1554
2023	Новосибирская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	100,78	1,0078	1,1644
			февраль	100,72	1,0072	1,1728
			март	100,51	1,0051	1,1788
			апрель	100,25	1,0025	1,1817
			май	100,39	1,0039	1,1863
			июнь	100,94	1,0094	1,1975
			июль	101,04	1,0104	1,2099
			август	101,12	1,0112	1,2235
			сентябрь	101,29	1,0129	1,2393
			октябрь	101,29	1,0129	1,2552
			ноябрь	101,09	1,0109	1,2689
			декабрь	101,12	1,0112	1,2831
2024	Новосибирская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	101,05	1,0105	1,2966
			февраль	101,01	1,0101	1,3097
			март	101,09	1,0109	1,3240
			апрель	101,26	1,0126	1,3407
			май	101,8	1,018	1,3648
			июнь	100,67	1,0067	1,3739
			июль	100,93	1,0093	1,3867
			август	101,32	1,0132	1,4050
			сентябрь	101,11	1,0111	1,4206
			октябрь	100,91	1,0091	1,4335
			ноябрь	100,89	1,0089	1,4463
			декабрь	100,74	1,0074	1,4570
2025	Новосибирская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	100,95	1,0095	1,4709
			февраль	100,73	1,0073	1,4816
			март	100,56	1,0056	1,4899
			апрель	100,44	1,0044	1,4964
			май	100,76	1,0076	1,5078
			июнь	100,79	1,0079	1,5197
			июль	101,18	1,0118	1,5377
			август	100,58	1,0058	1,5466

Наименование				Индексы цен к предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	Накопительный индекс с ноября 2020 г.
2026	Новосибирская область	Строительство жилых и нежилых зданий	сентябрь	101,07	1,0107	1,5631
			октябрь	100,88	1,0088	1,5769
			ноябрь	100,9	1,009	1,5911
			декабрь	101,16	1,0116	1,6095
			январь	101,2	1,012	1,6288
			февраль	101,04	1,0104	1,6458
			март	100,61	1,0061	1,6558
			апрель	100,63	1,0063	1,6663
			май	100,3	1,003	1,6713
			июнь	100,44	1,0044	1,6786

Табл. 38. Расчет затрат на воспроизводство

Показатель	Значение
Стоимость выполненных работ по благоустройству и земляным работам по состоянию на 3 квартал 2020 г. без НДС, руб.	159 331 485,94
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,6786
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	267 454 949,63

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:

$$ПП = (ПП_{\Gamma}^{t/12} - 1) \times 100\% = (1,157^{17/12} - 1) \times 100\% = 22,95\%, \text{ где:}$$

- ПП – прибыль предпринимателя для оцениваемого здания, %;
- $ПП_{\Gamma}$ – размер годовой нормы прибыли предпринимателя для аналогичных объектов, %;
- t – срок строительства здания, мес.



Таблица 23. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	8,3% - 20,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,7%	8,8% - 22,6%

Рис. 56. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя¹⁰⁰

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 15,7%.

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. 39. Затраты на воспроизводство с учетом ПП

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	267 454 949,63
Прибыль предпринимателя, %	22,95%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	328 831 109,68

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;

¹⁰⁰ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2025 г.)

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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. 40. 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, не требуют ремонта) степень износа принимается равной 15% (максимальное значение диапазона «от 10% до 15% - очень хорошее состояние» / минимальное значение для «хорошего» состояния) 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, конструктивной 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, муниципальным 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. 41. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ (улучшений), выполненных на земельном участке

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	328 831 109,68
Физический износ	15,0%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое обесценение	0%
Величина совокупного обесценения (износа и устареваний)	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения, руб. без НДС	279 506 443
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения, руб. без НДС, округленно	279 506 000
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	18 988 897
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается, округленно	18 989 000
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г., руб.	298 495 000

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 стоимости¹⁰¹;
- (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:

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта¹⁰²;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;

¹⁰¹ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

¹⁰² Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

- I_q -прогнозируемые денежные потоки;
- 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 3,34¹⁰³ года (исходя из даты оценки – 27 августа 2026 г.). Последний год прогнозного периода – 2029 г.

Долгосрочный договор аренды заключен на срок до 12 апреля 2027 г. По окончании действия договора аренды Оценщик использует рыночные данные о ставках аренды по аналогичным объектам, допуская, что правообладатель заключит новый договор аренды/продлит имеющийся на рыночных условиях. Правообладателем не предоставлена информация о планируемых арендаторах или условиях нового договора аренды или проекты дополнительных соглашений по имеющемуся договору аренды, в связи с чем наиболее корректным Оценщик считает использование рыночных данных.

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 ниже 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 ниже 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

¹⁰³ 3,34 года – доля года с даты оценки (27 августа 2026 г.) по 31 декабря 2029 г.

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 зданий¹⁰⁴. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 42. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012¹⁰⁵

ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод А	ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод Б
Метод А (Method A), известный также как метод наружной стены, является наиболее традиционным и широко используемым подходом к измерению площади складских и промышленных комплексов. 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.	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.
Важные замечания: - 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.

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.

Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания сторонами акта приема-передачи помещений, и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение срока аренды базовая арендная плата, операционные расходы «операционные расходы 2» без учета НДС) и плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Табл. 43. 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), по состоянию на 27 августа 2026 года
Складские помещения	9 062,90	9 274,41	Конфиденциальная информация не раскрывается в Отчете ¹⁰⁶ . Хранится в архиве
Офисные помещения	771,00	767,82	

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

¹⁰⁵ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

Наименование	Площадь (БТИ), кв. м	Площадь ВОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС), по состоянию на 27 августа 2026 года
Помещение зарядной	77,40	72,13	у Оценщика.
Помещение антресоли	1 126,30	1 156,71	
Итого:	11 056,60	11 271,07	75 165 413,16
Средневзвешенная ставка аренды (по площади ВОМА), по состоянию на 27 августа 2026 года, руб. кв. м/год, (без НДС)			6 669
Машиноместо (грузовые автомобили)		10	Входит в арендную плату за помещения
Машиноместо (легковые автомобили)		9	Входит в арендную плату за помещения
Операционные расходы 1		11 271,07	495,00
Операционные расходы 2			816,13
Итого с учетом операционных расходов, руб. / год			89 943 201,86

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 произвел расчет рыночной арендной ставки для складских помещений оцениваемого объекта. Был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка (п. 4.3.3 настоящего Отчета).

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.

¹⁰⁶ На основании Письма-представления №22-121-4/4294 от 27 февраля 2026 г., предоставленного Заказчиком (приведено в Приложении 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.

Табл. 44. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)¹⁰⁷

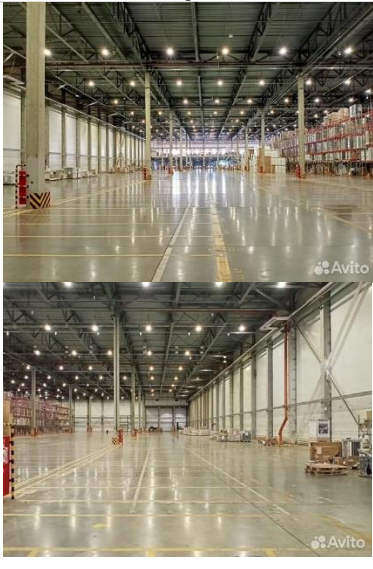
Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Новосибирская область, Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 30кВЗ	Новосибирская область, г. Новосибирск, Толмачёвское шоссе	Новосибирская область, г. Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Толмачевская, 35
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	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
Время продажи	27 августа 2026 г.	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	10 189,2 ¹⁰⁸	11 170,0	15 000,0	8 350,0
Тип площадей	Складское ¹⁰⁹	Складские с долей административных	Складское	Складские с долей административных
Административно-бытовые площади, кв. м	Условно отсутствуют	700,0	0,0	350,0
Складские площади, кв. м	10 431,1	10 470,0	15 000,0	8 000,0
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется	Имеется
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское	Складское с долей административных	Складское	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование

¹⁰⁷ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

¹⁰⁸ Поскольку расчет базовой ставки ведется по складским помещениям, значение площади получено согласно Долгосрочному договору аренды и Экспликация к поэтажному плану здания, предоставленных Заказчиком, и составляет 10 189,2 кв. м = 9 062,90 кв. м + 1 126,30 кв. м (где 9 062,90 кв. м – общая площадь помещений складского назначения, 1 126,30 кв. м – площадь помещений антресоли)

¹⁰⁹ Ведется расчет базовой ставки по складским помещениям, для целей расчета доля административно-бытовых помещений принята нулевой

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	х	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11170_m_8158221675	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_15_000_m_8207687010	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8350_m_8094725223
Источник данных	х	Дяденко Александр Сергеевич, +7 923 892-35-97	Наталия Фауст, +7 958 409-65-93	Дяденко Александр Сергеевич, +7 958 409-63-84
Арендная плата, руб./кв. м/год	?	9 840	9 600	9 000
НДС в арендной плате	х	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	?	9 840	9 600	9 000
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
Текст объявления	х	Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 11170 м². Расположение: Агломерация Новосибирска, ориентир - Омский тракт, город Обь. Основные параметры: • Предлагаемая к аренде площадь склада - 11170 м², где: 9800 м² - складская площадь первого этажа, 670 м² - складская площадь мезонинного типа, на отметке 5,8 метра, и 700 м² - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 3190 до 20740 м². • Высота потолка до ферм 12 метров. • Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, нагрузка до 6 тонн/м². • Десять доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшелтерами и доквеллерами, а также одни ворота высотой 4,4 м для прямого заезда внутрь склада. Технические условия: • Доступны значительные электрические мощности. • Центральное водоснабжение и канализация. Безопасность: • Территория огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный. • Спринклерная система пожаротушения,	Аренда склад ""Класса А"" от 5 000 кв. м. до 15 000 кв. м. Характеристики объекта: - Рабочая высота потолка 14 метров. - Шаг колон 12*24. - Отметка пола 1,2 метра от уровня земли. - Мезонин – от 1 000 кв. м. - Двое ворот оборудованы доквеллерами и докшелтерами - Система пожаротушения- спринклерная. - Имеется разгрузка с ж/д. -Зарядка для электрокаров. Технические условия: - Теплоснабжение-автономное газ. - Водоснабжение - центральное. - Водоотведение- септик Коммерческие условия: - Схема сделки - прямая аренда - Базовая ставка без НДС - Коммунальные услуги оплачиваются сверху - ОПЕХ 200 руб. /кв. м. без НДС - Индексация по ИПЦ не менее 10% - Арендные каникулы предмет переговоров - Депозит – 2 месяцев.	Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 8350 м². Расположение: Ленинский район Новосибирска, ориентир - улица Толмачёвская. Основные параметры: • Предлагаемая к аренде площадь склада - 8350 м², где: 8000 м² - складская площадь первого этажа и 350 м² - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 4150 до 14650м². • Высота потолка до ферм 12 метров. • Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, нагрузка до 8 тонн/м². • Восемь доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшелтерами и доквеллерами. • Ж/Д-пандус с навесом. • Установлена стеллажная система под евро-паллеты, возможна аренда складской техники. Технические условия: • Доступны электрические мощности до 400 кВт. • Центральное водоснабжение, автономная канализация. Безопасность: • Территория огорожена и охраняется,

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения. Полная стоимость аренды за месяц состоит из: + Арендная плата - 9.159 т.р./за всю площадь, или 820 р./м² + НДС 22% (ОСН) - 180 р./м² + Операционные расходы - 160 р./м² + Отопление, электроэнергия, водоснабжение по счётчику, среднее по году - 36 р./м²		въезд/выезд по пропускам, бесплатный. • Спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения. Полная стоимость аренды за месяц состоит из: + Арендная плата - 6.262 т.р./за всю площадь, или 750 р./м² + Операционные расходы - 130 р./м² + НДС 22% (ОСН) - 194 р./м² + Отопление, электроэнергия, водоснабжение по счётчику, среднее по году - 40 р./м²
Фото	x			

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. без НДС и без расходов по коммунальным платежам, а также без операционных расходов (ОРЕХ) (предполагается, что арендатор оплачивает их отдельно). В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Для приведения ставок аренды к одной базе сравнения Оценщик использовал среднерыночные данные, представленные в исследованиях рынка недвижимости соответствующего сегмента.

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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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. На Объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется. Ограничения (обременения) прав у объектов-аналогов не выявлены, у Объекта оценки не учитывались.

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; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). 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.

Табл. 45. Скидки на торг при аренде

Источник	Скидка на торг, %																																											
«Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)  СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 479. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов. <table><tr><th rowspan="2">Класс объекта</th><th colspan="3">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>10,2%</td><td>5,8%</td><td>14,6%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td><td>9,4%</td><td>5,5%</td><td>13,3%</td></tr><tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>11,1%</td><td>6,7%</td><td>15,4%</td></tr><tr><td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>14,3%</td><td>9,3%</td><td>19,2%</td></tr><tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>9,9%</td><td>5,9%</td><td>13,9%</td></tr><tr><td colspan="4">Арендные ставки объектов</td></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>8,5%</td><td>4,2%</td><td>12,9%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td><td>8,2%</td><td>4,9%</td><td>11,5%</td></tr></table>	Класс объекта	Активный рынок			Среднее значение	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	10,2%	5,8%	14,6%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,4%	5,5%	13,3%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	6,7%	15,4%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	9,3%	19,2%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	5,9%	13,9%	Арендные ставки объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	8,5%	4,2%	12,9%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,2%	4,9%	11,5%	Аренда 8,2% (среднее значение для специализированных высококлассных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))
Класс объекта		Активный рынок																																										
	Среднее значение	Расширенный интервал																																										
Цены предложений объектов																																												
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,2%	5,8%	14,6%																																									
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,4%	5,5%	13,3%																																									
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	6,7%	15,4%																																									
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	9,3%	19,2%																																									
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	5,9%	13,9%																																									
Арендные ставки объектов																																												
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,5%	4,2%	12,9%																																									
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,2%	4,9%	11,5%																																									

		Скидка на торг, %					
		Аренда					
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda		4% ¹¹⁰ (скидка при аренде складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).					
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda							
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года							
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.							
На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt , проведенного за истекший квартал:							
№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Среднее значение, принимаемое к расчету, %

6,10%

Факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину корректирующего коэффициента, не выявлены, корректировка принимается в размере среднего значения.

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

Табл. 46. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м в год без НДС	?	9 840	9 600	9 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	9 840	9 600	9 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	9 840	9 600	9 000
Дата продажи	27 августа 2026 г.	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	9 840	9 600	9 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-6,10%	-6,10%	-6,10%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	9 240	9 014	8 451
Последовательные корректировки, суммарно	х	-6,10%	-6,10%	-6,10%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц без НДС	х	9 240	9 014	8 451

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов в регионе 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 и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные ти-

¹¹⁰ = (0,96-1)*100%

пы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.).

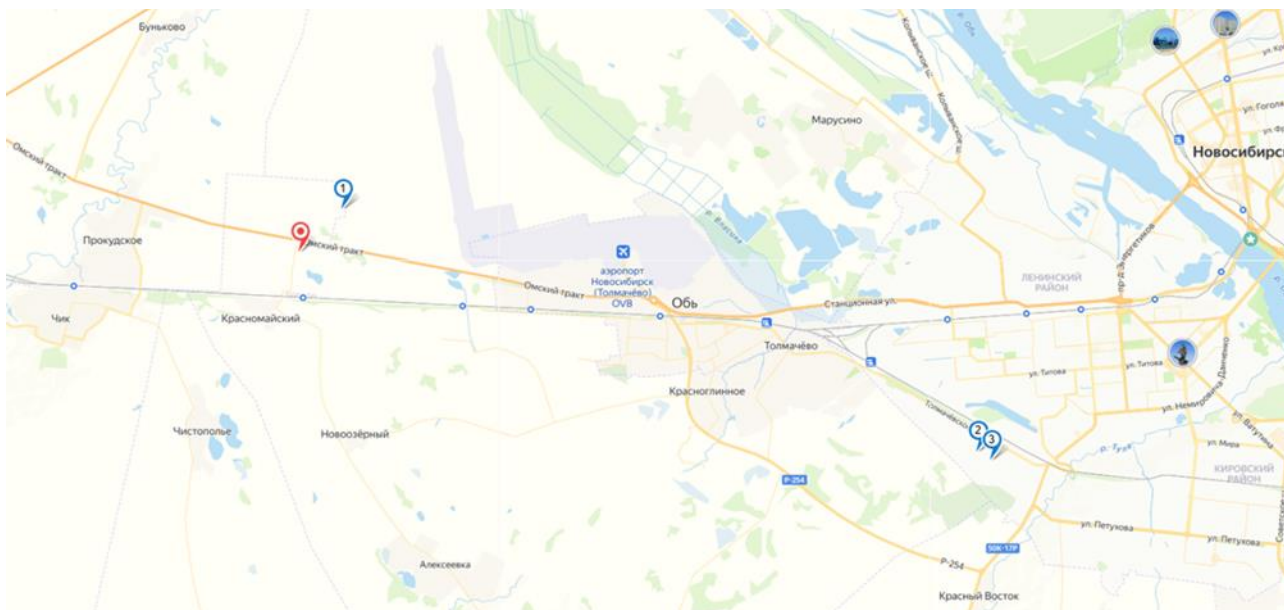


Рис. 57. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (1-3)

Объект оценки и объект-аналог №1 расположены в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра. Объекты-аналоги №№2,3 расположены в областном центре, требуется корректировка.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,79 - 0,95
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,69 - 0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,65	0,55 - 0,75
Прочие населенные пункты	0,55	0,44 - 0,65
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,80 - 0,96
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,68 - 0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,55 - 0,74
Прочие населенные пункты	0,54	0,43 - 0,64

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на статус населенного пункта в регионе¹¹¹

Учитывая, что Объект оценки расположен в непосредственной близости от областного центра, относится к Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально

¹¹¹ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, корректировка принимается в максимальном размере для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Для объекта-аналога №1 также принимается максимальный корректирующий коэффициент, учитывая расположение относительно областного центра (г. Новосибирск).

Табл. 47. Расчет корректировок на территориальную зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Коэффициент	0,96	0,96	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-4,00%	-4,00%
Пояснение расчета	(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги расположены в зоне автомагистралей, корректировка не требуется.

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.



Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

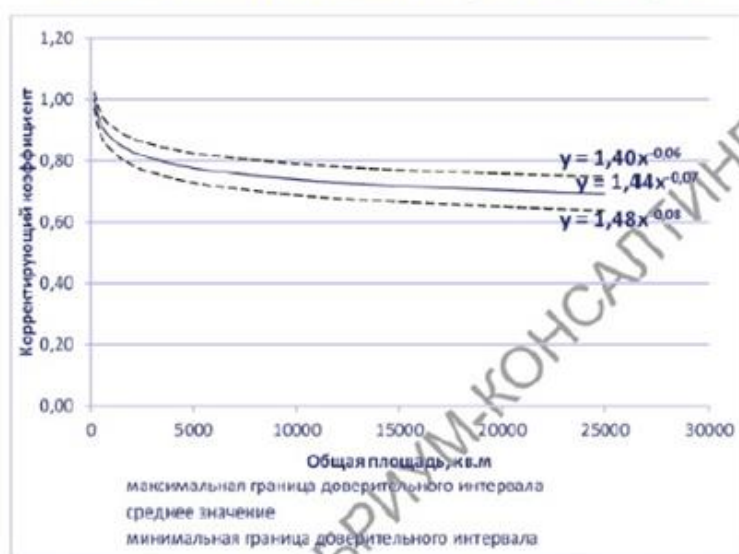


Рис. 68. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.

Рис. 59. Зависимость удельной арендной ставки от площади производственно-складской недвижимости (города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))¹¹²

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,07} - 1, \text{ где:}$$

¹¹² «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

- $K_{\text{маш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,07 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 48. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	10 189,2	11 170,0	15 000,0	8 350,0
Величина корректировки, %	x	0,65%	2,74%	-1,38%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объект-аналог №2 являются зданиями с земельным участком. Объекты-аналоги №№1,3 представлены помещениями. Однако, учитывая размер объектов и наличие у них выделенных земельных участков, корректировка не вводится.

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к классу А, введение корректировки не требуется.

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 Объекта оценки и у всех объектов-аналогов материалом стен является 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.

Таблица 470. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,70	0,82
	АО часть	1,43	1,00	1,17
	бытовая часть	1,23	0,86	1,00

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса¹¹³

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

$$K = D_c \times C_c + D_o \times C_o, \text{ где:}$$

- K – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_c – доля складских помещений от общей площади;
- C_c – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м складских помещений ($C_{\text{пр}} = 1$);
- D_o – доля административно-бытовых (офисных) помещений от общей площади;

¹¹³ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

- C_0 – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м административно-бытовых (офисных) помещений по отношению к арендной ставке складских ($C_{пр}=1,43$ (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург))).

В данном случае для Объекта оценки рассчитывается ставка аренды за складские площади как базовая величина, поэтому площадь административно-бытовых помещений не учитывалась в текущем расчете.

Табл. 49. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип площадей	Складские	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	10 189,2	11 170,0	15 000,0	8 350,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	0,0 ¹¹⁴	700,0	0,0	350,0
Площадь складских площадей, кв. м	10 189,2	10 470,0	15 000,0	8 000,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0000	1,0269	1,0000	1,0180
Величина корректировки, %	x	-2,62%	0,00%	-1,77%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости (рядом с участком). Объекты-аналоги имеют отличия по рассматриваемому фактору по сравнению с Объектом оценки, требуется корректировка.

Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Расширенный интервал			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,81	0,95

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку¹¹⁵

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом (а не на участке), то коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 0,95 (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург)). Для объектов-аналогов, у которых отсутствует ж/д ветка, коэффициент принимается по среднему значению (0,88).

Табл. 50. Расчет корректировок на наличие ж/д ветки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется	Имеется
Коэффициент	0,95	0,88	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	7,95%	-5,00%	-5,00%
<i>Пояснение расчета</i> (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.

¹¹⁴ Условно отсутствуют

¹¹⁵ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2025 г.)

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов №№2,3 имеется стеллажное оборудование, объект-аналог №1 не имеет в своем составе данное оборудование. Требуется корректировка. 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. Расчет стоимости Объекта оценки произведен с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемом здании в допущении, что данное оборудование останется в оцениваемом здании в случае его продажи.

https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4250-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2026-goda

на Оборудование, мебель и технику - на 01.07.2026 года

Итоги расчетов СтатРилт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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, вентиляционным и компрессорным оборудованием	1,09	1,16	1,12
2	Складские здания и помещения с вентиляционным оборудованием, сигнализацией, системой пожаротушения, с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,11	1,07

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью¹¹⁶

Корректировка принимается по среднему значению диапазона.

Табл. 51. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Коэффициент	1,07	1,00	1,07	1,07
Величина корректировки, %	x	7,00%	0,00%	0,00%

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.

Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

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.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц $(1 - ABS)$ всех используемых в расчете объектов-аналогов.

¹¹⁶ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРилт по состоянию на 01.07.2026 г., <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4250-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2026-goda>

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 арендной ставки за складские площади Объекта оценки.

Табл. 52. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемого объекта (без НДС, без операционных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	9 240	9 014	8 451
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Новосибирская область, Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 30кВ3	Новосибирская область, г. Новосибирск, Толмачёвское шоссе	Новосибирская область, г. Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Толмачевская, 35
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	х	0,00%	-4,00%	-4,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	-361	-338
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	10 189,2	11 170,0	15 000,0	8 350,0
Корректировка, %	х	0,65%	2,74%	-1,38%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	60	247	-117
Класс качества	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Тип площадей	Складские	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	-2,62%	0,00%	-1,77%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	-242	0	-150
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	7,95%	-5,00%	-5,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, руб./кв. м/год	х	735	-451	-423
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	х	7,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	647	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское	Складское с долей административных	Складское	Складское с долей административных
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
<i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок</i>	х	1,13	0,94	0,88
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м/год без НДС	х	10 460	8 447	7 466
<i>Коэффициент вариации</i>	х	17%		
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	х	29%		
Общая валовая коррекция, %	х	18,22	11,74	12,15
1-ABS (общая валовая коррекция), %	х	0,82	0,88	0,88
Весовой коэффициент		0,317	0,342	0,341
Скорректированная цена, руб. за кв. м/год без НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	8 751	3 317	2 891	2 543

Таким образом, расчетная рыночная ставка аренды за складские площади Объекта оценки составляет 8 751 руб. /кв. м в год без учета ОПЕХ и НДС.

Следует отметить, что на момент заключения Долгосрочного договора аренды ставки аренды соответствовали среднерыночным, но в связи с изменениями рыночной конъюнктуры и высокими темпами роста цен на складские объекты на текущий момент ставки аренды ниже рыночных. При этом следует отметить, что на рынке по состоянию на дату оценки наблюдается значительная неопределенность, связанная с политическими событиями. В связи с этим достоверные прогнозы относительно дальнейшего изменения ставок аренды на рынке делать сложно (см. п. 4.4 Отчета).

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов: 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, пересекаются.

Таблица 12. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	22,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	24,5%

Таблица 19. Значения полуширины интервалов при доходном подходе, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,2%	26,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,9%	26,5%

Рис. 63. Неопределенность величины стоимости при сравнительном и доходном подходах для активного рынка¹¹⁷

Табл. 53. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	16,9%

Значение рассчитанной арендной ставки составляет 8 751 руб./кв. м/год без НДС, что отличается от контрактной ставки (6 669 руб./кв. м/год без НДС) на $\approx -24\%$ (без учета корректировки на структуру площадей, рыночная ставка представлена по складским помещениям, ставка по оцениваемому объекту представлена на средневзвешенной основе с учетом политики конфиденциальности), в то время как допустимое расхождение может быть в пределах 16,9%. Таким образом, можно заключить, что условия заключенного Долгосрочного договора аренды не соответствуют рыночному диапазону. При прогнозировании денежного потока до конца срока действия долгосрочного договора аренды использовались данные договора, далее рыночные данные на основе прогнозируемой ставки аренды в соответствующем периоде.

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).

Следует отметить, что темп роста доходов по заключенному договору аренды в размере 5,00% соответствует среднерыночному показателю темпа роста, характерного для данного сегмента. Подтверждением служит аналитическая и справочная информация, представленная ниже.

¹¹⁷ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)

В 2027-2028 годах ожидается рост ставок аренды на склады в среднем с темпом 6% на фоне роста спроса на дополнительные площади и умеренного нового строительства, что будет вести к снижению доли свободных площадей¹¹⁸.



Таблица 86. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующие 5 лет (2026-2030 гг.)». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты: эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,8%	3,2%	10,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	7,5%	3,1%	11,9%

Рис. 64. Информация о долгосрочном темпе роста¹¹⁹

Результаты опроса: июль 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,2 (5,3)	4,6 (4,4)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,0 (5,4)	4,9 (4,5)	4,1 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,5 (14,1)	12,2 (10,8)	10,0 (9,0)	8,6 (8,1)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,6 (0,7)	1,3 (1,5)	1,7 (1,7)	1,8 (1,8)

Рис. 65. Информация о долгосрочном темпе роста ВВП¹²⁰

Таким образом, можно сделать вывод, что темп индексации, определенный договором аренды, и характерный для рассматриваемого сегмента рынка, несколько лучше темпа роста ВВП, прогнозируемого в России. Но, использование принятых в дальнейших расчетах величин темпов роста соответствует (не противоречит) прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки, и соответствует тенденциям сегмента рынка, к которому он относится.

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).

Арендный поток по состоянию на дату оценки составляет 75 165 413,16 руб. в год без НДС в соответствии с заключенным договором аренды. По его окончании с 2027 г. прогноз строится на базе рыночной арендной ставки.

¹¹⁸ Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года. Февраль 2026 г., <https://core-xp.ru/research/prognoz-rynka-skladskoy-nedvizhimosti-v-rossii-do-2028-goda-fevral-2026/>

¹¹⁹ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2025 г.)

¹²⁰ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Табл. 54. Расчет ставки аренды, начиная с 2027 г. и далее (после окончания срока действия долгосрочного договора аренды)

Показатель	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Темп изменения цен, % в год	Корректировка на темп изменения цен, %
Ставка аренды в 2026 году	8 751	-	-
Ставка аренды в 2027 году	9 249,81	5,70%	105,70%
Ставка аренды в 2028 году	9 647,55	4,30%	110,25%
Ставка аренды в 2029 году	10 038,27	4,05%	114,71%
Ставка аренды в 2030 году	10 439,81	4,00%	119,30%

Следует отметить, что темп роста арендной ставки сопоставим с размером прогнозного уровня инфляции в 2026, 2027 гг. и далее, которая составит $\approx 4\%$ ¹²¹ и соответствует общей социально-экономической обстановке, в частности адекватна при сравнении с прогнозным темпом экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки.

Прогнозы роста в 2026-2027 годах понижены до 0,6% (-0,1 п.п.) и 1,3% (-0,2 п.п.) соответственно. Прогнозы на последующие годы не изменились – 1,7% в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,6% (средний темп: 1,8% в год).¹²²

Табл. 55. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах

Период	2026 (с 27.08.2026 по 31.12.2026)	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Площадь складских помещений, кв. м	9 274,41				
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	9 249,81	9 647,55	10 038,27	10 439,81
Площадь офисных помещений, кв. м	767,82				
Арендная плата за офисные помещения ¹²³ , руб./кв. м/год без НДС	*	13 227,22	13 795,99	14 354,73	14 928,92
Площадь помещений зарядной, кв. м	72,13				
Арендная плата за помещения зарядной ¹²⁴ , руб./кв. м/год без НДС	*	13 227,22	13 795,99	14 354,73	14 928,92
Площадь помещений антресоли, кв. м	1 156,71				
Арендная плата за помещения антресоли, руб./кв. м/год без НДС	*	9 249,81	9 647,55	10 038,27	10 439,81
Денежный поток, руб. без НДС	25 890 308,98¹²⁵	107 596 053,60	112 222 683,91	116 767 702,60	121 438 410,71

¹²¹ Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов (дата публикации 12 мая 2026 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/sценарные_условия_функционирования_экономики_rf_osnovnye_parametry_proгноза_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html

¹²² Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

¹²³ Рассчитывается путем введения корректирующего коэффициента 1,43 (подробнее см. выше) к арендной ставке за складские помещения

¹²⁴ Рассчитывается путем введения корректирующего коэффициента 1,43 (подробнее см. выше) к арендной ставке за складские помещения

¹²⁵ Арендная плата по договору аренды 75 165 413,16 руб. в год без НДС с учетом 0,34 года – доля года с даты оценки (27 августа 2026 г.) по 31 декабря 2026 г.

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 расходы¹²⁶ 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/прекращении поставки коммунальных услуг со стороны ресурсоснабжающих организаций по обстоятельствам, не зависящим от Арендодателя.

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

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

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

Табл. 56. Определение среднерыночных операционных расходов

Наименование	Операционные расходы, за 1 кв. м. в год, руб. без НДС		
	Минимальное	Максимальное	Среднее
Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Склады класса A+, A, B+, B – корректировки на I кв. 2026 г., https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities , https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf	1 900	2 900	2 400

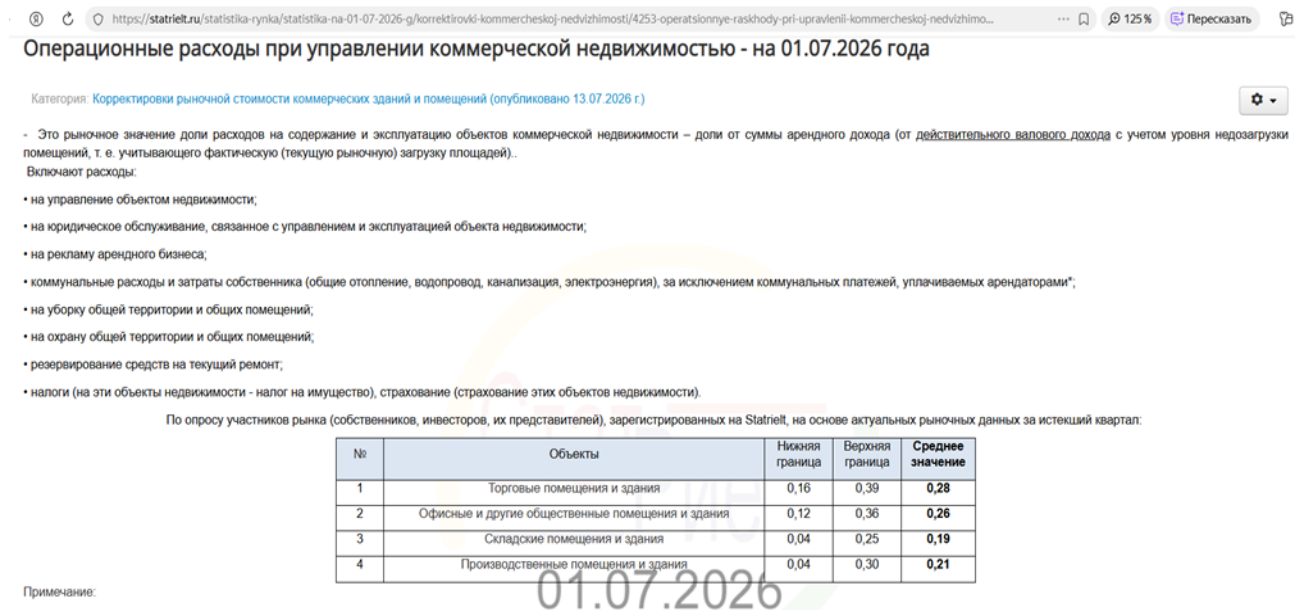
¹²⁶ Не включают в себя коммунальные платежи

Наименование	Операционные расходы, за 1 кв. м. в год, руб. без НДС																	
	Минимальное	Максимальное	Среднее															
https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf 39 / 58 — 100% + re d@gest Дайджест корректировок по оценке КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ Индикаторы уровня расходов 11 Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов Возмещение операционных расходов, которое может как включаться в договор аренды в виде дополнительного платежа, так и быть не выделено отдельно и включено в общую арендную плату, как правило, включает возмещение следующих расходов собственника: налог на имущество страховые платежи земельные платежи (арендная плата и/или земельный налог) эксплуатационные расходы. Данное возмещение чаще всего рассчитывается по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды. Коммунальные платежи, как правило, оплачиваются арендаторами дополнительно (сверх указанного возмещения) по тарифам поставщиков коммунальных услуг и исходя из факта потребления. Показатель приведен без учета НДС. <table><tr><th rowspan="2">Название корректировки</th><th colspan="2">Класс А+, А</th><th colspan="2">Класс В+, В</th></tr><tr><th>Минимальное значение</th><th>Максимальное значение</th><th>Минимальное значение</th><th>Максимальное значение</th></tr><tr><td>Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)</td><td>1 900</td><td>2 900</td><td>1 700</td><td>2 300</td></tr></table> Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 900	2 900	1 700	2 300				
Название корректировки		Класс А+, А		Класс В+, В														
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение														
Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 900	2 900	1 700	2 300														
NF Group. Рынок складской недвижимости. Московский регион. 1 пол. 2026 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-h1-2026	2 000	2 500	2 250															
Индикаторы рынка <table><tr><th>Складская недвижимость</th><th>I пол. 2025</th><th>Итоги 2025</th><th>I пол. 2026</th><th>Изменение*</th></tr><tr><td>Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***</td><td>1 600–2 500</td><td>2 000–2 500</td><td>2 000–2 500</td><td>▲</td></tr><tr><td>Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС</td><td>72 000–92 000</td><td>75 000–95 000</td><td>70 000–90 000</td><td>▼</td></tr></table> * По сравнению с I пол. 2025 г. ** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. *** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А. Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026				Складская недвижимость	I пол. 2025	Итоги 2025	I пол. 2026	Изменение*	Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 600–2 500	2 000–2 500	2 000–2 500	▲	Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	72 000–92 000	75 000–95 000	70 000–90 000	▼
Складская недвижимость	I пол. 2025	Итоги 2025	I пол. 2026	Изменение*														
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 600–2 500	2 000–2 500	2 000–2 500	▲														
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	72 000–92 000	75 000–95 000	70 000–90 000	▼														
IBC Real Estate. 2026 Q2 Складская недвижимость (дата публикации 04.08.2026 г.), https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-skladskaya-nedvizhimost/, https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/55c/k2wcuylxhvmogr25rmazqj73suq4pd/WH-Report-Q2-2026.pdf	1 700	2 200	1 950															
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/55c/k2wcuylxhvmogr25rmazqj73suq4pd/WH-Report-Q2-2026.pdf 16 / 37 — 100% + IBC REAL ESTATE Внешний контекст Россия Москва и МО Санкт-Петербург и ЛО Операционные расходы По итогам I полугодия 2026 года размер операционных расходов на складские объекты, введенных в эксплуатацию после 2021 года, показатель снизился на 4% r/r – до 2 200 руб. / кв. м / год. Для объектов, ввод которых пришелся на период до 2021 года, операционные расходы, напротив, выросли на 6% r/r – до 1 700 руб. / кв. м / год. Снижение арендных ставок сопровождается перераспределением части платежей в операционные расходы: стремясь сохранить общую доходность, отдельные собственники предлагают арендаторам более низкую базовую ставку с компенсацией за счет операционной составляющей. Ожидается, что по итогам 2026 года размер операционных расходов на все складские объекты останется на текущем уровне. 1 700 руб. кв. м / год Операционные расходы в объектах, введенных в эксплуатацию до 2021 года 2 200 руб. кв. м / год Операционные расходы в объектах, введенных в эксплуатацию после 2021 года																		

Таким образом, размер операционных расходов по различным аналитическим источникам колеблется от 1 700 до 2 900 руб. без учета НДС за кв. м в год. Операционные расходы Объекта оценки по состоя-

нию на дату оценки составляют 1 311 руб./кв. м/год, т.е. не соответствуют среднерыночному диапазону. Следует отметить, что в связи с изменениями рыночной конъюнктуры и высокими темпами роста цен/арендных ставок на складские объекты, на дату проведения оценки операционные расходы Объекта оценки близки к нижней границе рыночного диапазона данных об операционных расходах, что обусловлено также годом постройки и регионом расположения Объекта оценки. Кроме того, при заключении нового договора аренды в 2027 году Оценщик допускает, что величина операционных расходов будет пересмотрена и соответствовать среднерыночному диапазону.

Далее Оценщик анализирует уровень расходов складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 года:



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. 66. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью¹²⁷

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов составляет от 4% до 25%, в среднем 19%.

Согласно проведенным Оценщиком расчетам, операционные расходы составляют ≈20% (14 777 788,70 руб.¹²⁸/ 75 165 413,16 руб.¹²⁹), т.е. соответствуют среднерыночному диапазону.

Вывод: Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенному Долгосрочному договору аренды составляет ≈ 1 311 руб./кв. м/год без НДС¹³⁰ или ≈20% от действительного валового дохода. Данная величина входит в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по устным данным правообладателя полностью компенсирует фактические расходы¹³¹. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют среднерыночным условиям, в связи с чем без дополнительных кор-

¹²⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2026 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4253-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

¹²⁸ = 11 271,07 кв. м × (495 руб./кв. м + 816,13 руб./кв. м)

¹²⁹ Арендный поток по состоянию на дату оценки (п. 6.4.3 Отчета)

¹³⁰ Операционные расходы 1 в размере 495 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 816,13 руб./кв. м/год без НДС

¹³¹ 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.

ректировок 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)¹³², 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:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{133}$$

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 стоимости 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 12,27%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается темп согласно договору аренды в течение срока его действия, а затем 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).

¹³² 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.ocenchik.ru/docs/287.html>

¹³³ Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

Табл. 57. Прогноз инфляции

Источник	2026	2027	2028	2029	2030 ¹³⁴
Инфляция, %					
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов (дата публикации 12 мая 2026 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html	5,20%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period...



Министерство
экономического развития
Российской Федерации



Рус Поиск

Прогнозы социально-экономического развития

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

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов

12 мая 2026 17:00

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов

(PDF 640КБ)

Приложение

(72 205КБ)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Министерство экономического развития Российской Федерации						
2							
3	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2029 года						
4	Базовый вариант						
5			2025	2026	2027	2028	2029
6			отчет	оценка	прогноз		
7	Цена на нефть марки Юралс	долл. США за баррель	55,6	59,0	50,0	50,0	50,0
8	Индекс потребительских цен						
9	на конец года	% к декабрю	105,6	105,2	104,0	104,0	104,0
10	в среднем за год	% г/г	108,7	105,6	104,0	104,0	104,0

¹³⁴ Ввиду отсутствия данных для 2029 г., принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2028 год

Источник	2026	2027	2028	2029	2030 ¹³⁴
	Инфляция, %				
Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)	6,20%	4,60%	4,10%	4,00%	4,00%

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,2 (5,3)	4,6 (4,4)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,0 (5,4)	4,9 (4,5)	4,1 (4,2)	4,0 (4,0)
Инфляция, принимаемая к расчету			5,70%	4,30%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

В период действия Долгосрочного договора аренды помещений по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, от 14 мая 2018 г. темп роста принимается 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. в размере 5%¹³⁵. Начиная с 2027 года долгосрочный темп роста принимается согласно прогнозу инфляции.

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

Табл. 58. Определение ставки дисконтирования

Показатель/ Период	Значение				
	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	12,27% (согласно п. 4.3.4 Отчета)				
Долгосрочный темп роста в год, %	5,00%	4,30%	4,05%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	17,27%	16,57%	16,32%	16,27%	16,27%

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 требовать пересмотра¹³⁶ с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

¹³⁵ В 2027 году применен темп роста 5% в расчете ставки дисконтирования исходя из повышенных рисков переходного периода от контрактных к рыночным арендным отношениям в анализируемом регионе. Такой подход учитывает инерционность рынка коммерческой недвижимости в регионе, где процессы адаптации к макроэкономическим изменениям реализуются с временным лагом. Указанное решение обеспечивает достоверность результатов оценки и отвечает законодательным требованиям в части обоснованности и разумности допущений.

¹³⁶ При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_n-t_{n-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV – денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- 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 2026 г. составляет: 0,17=0,34 года / 2.

Табл. 59. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	2026	2027	2028	2029
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	25 890 308,98	107 596 053,60	112 222 683,91	116 767 702,60
Период	0,34	1,34	2,34	3,34
Середина периода (период дисконтирования)	0,17	0,84	1,84	2,84
Ставка дисконтирования	17,27%	16,57%	16,32%	16,27%
Коэффициент дисконтирования	0,9729	0,8767	0,7529	0,6474
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	25 189 467,15	94 331 876,72	84 490 181,50	75 591 215,51

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. 60. 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 постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной 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. 61. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№ п.п.	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постпрогножном периоде, руб. без НДС	121 438 410,71
2	Ставка капитализации	12,27%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. без НДС ($3=1/2$)	989 373 361
4	Период дисконтирования	3,34
5	Коэффициент дисконтирования	0,6004
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС ($6=3*5$)	593 973 385

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,34. Коэффициент дисконтирования составляет 0,6004¹³⁷.

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости. При этом следует отметить, что полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Табл. 62. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	25 189 467,15	94 331 876,72	84 490 181,50	75 591 215,51	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС	-	-	-	-	593 973 385
Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	873 576 126				

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

¹³⁷ Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

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.

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.

Таблица 12. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	22,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,3%	24,5%

Таблица 19. Значения полуширины интервалов при доходном подходе, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,2%	26,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,9%	26,5%

Рис. 67. Неопределенность величины стоимости при сравнительном и доходном подходах для активного рынка¹³⁸

Табл. 63. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Специализированные высококласные складские объекты	15,3%	16,9%

Табл. 64. 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.	1 007 407 215	873 576 126	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	15,30%	16,90%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	853 273 911	725 941 761	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	1 161 540 519	1 021 210 491	-
Область пересечения диапазонов, руб.	min	max	-
	853 273 911	1 021 210 491	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны 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. Большой вес отдан Оценщиком рыночному (сравнительному) подходу, так как доходный подход учитывает конкретные условия заключения Договора аренды в течение срока его действия (условия которого были приняты на момент заключения, однако, отличаются от текущих рыночных реалий) и хуже учитывает специфику оцениваемого объекта с учетом данного обстоятельства.

Табл. 65. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	3	37,5%
Рыночный (сравнительный) подход	5	62,5%
Сумма	8	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%

¹³⁸ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)

Фактор	Ранг	Вес
Сумма	8	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	44,4%
Рыночный (сравнительный) подход	5	55,6%
Сумма	9	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%

Табл. 66. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	11,25%	18,75%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	11,11%	13,89%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	44,86%	55,14%

Табл. 67. Согласование результатов для Объекта оценки

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	1 007 407 215	873 576 126	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	55,14%	44,86%	-
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.	947 000 000		

Табл. 68. 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	18 988 897	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.	18 989 000		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	Не применялся	Не применялся	279 506 443
Удельный вес используемого подхода	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.	279 506 000		
Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 20 190 кв. м, с кадастровым номером: 54:19:034102:510, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.), руб.	298 495 000		

Таким образом,

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 27 августа 2026 г.¹³⁹ составляет:

947 000 000 (Девятьсот сорок семь миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

¹³⁹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета

Табл. 69. Результаты оценки Объекта оценки¹⁴⁰

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС ¹⁴¹
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	648 505 000
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	298 495 000
Итого:			947 000 000

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.

¹⁴⁰ 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»)

¹⁴¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 23

«27» июля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения 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 Карпенковой Екатерины Игоревны, действующей на основании МЧД доверенности № 77/719-н/77-2025-6-2638 от 22.07.2025 г., 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 с учетом специальных допущений
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 ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922 Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО ВИМ Сбережения, 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	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. 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. 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. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	27 августа 2026 г.
8	Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — 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 обнаружение. — 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. 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.
9	Специальные 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
10	Иные существенные допущения	— Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нём улучшений. — Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительны в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.
11	Ограничения оценки	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.
12	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.
13	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.
14	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
15	Срок проведения оценки	До 27 августа 2026 г. (включительно).
16	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
17	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- 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.
18	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).
19	Применяемые стандарты оценочной деятельности	— 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.
20	Сведения об Оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Оценка может проводиться одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков на усмотрение Исполнителя: - Федосеева Наталья Владимировна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000659 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать



	миллионов) руб., срок действия полиса: 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037073-1 от 24 мая 2024 года, член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 006304 от 29.01.2010 г., место нахождения СРО: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 04.05.2009 г. 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. - Астахова Анна Николаевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000553 от 14 ноября 2024 г., лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) руб., срок действия полиса: с 18.11.2024 г. по 17.11.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037671-1 от 30 мая 2024 года, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 1583 от 12.02.2015 г., место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 16.07.2012 г. 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. -- Антонова Екатерина Викторовна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000660 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040974-1 от 10 июля 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3945 от 18.09.2018 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.06.2011 г. 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. - Васильева Татьяна Юрьевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ
--	---



	застрахована в АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 7811R/776/0000013/24 от 02.12.2024 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037064-1 от 24 мая 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3996 от 25.09.2020 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.03.2001 г. 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. - Ягнаева Елена Юрьевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038294-1 от 07 июня 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 2745 от 24.10.2008 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.04.2001 г. 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.
--	---

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 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



№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
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

_____/Карпенкова Е.И./

_____/Найчук С.О./



Идентификатор документа 03c689b4-d188-4349-b0e5-c8c6faf1d097



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0253C07D009BB3A0A947E898A 532D095A0 с 20.11.2025 10:27 по 20.02.2027 10:27 GMT+03:00	27.07.2026 13:45 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью Вим Сбережения Карпенкова Екатерина Игоревна Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ	 4cf7cc3b-2658-48d4-b6ef-b0e92f4a8d70 с 22.07.2025 00:00 по 31.12.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	068C7CD0002AB3F4924037F13 689494E83 с 30.07.2025 15:34 по 30.07.2026 15:39 GMT+03:00	27.07.2026 16:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Приложение 2. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/330860045/> (дата обращения 27 августа 2026 г.)

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/330860045/>

Обновлено: 8 июн, 08:21 11 просмотров, 2 за сегодня

Продается коммерческая земля, 2 га

Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет [На карте](#)

Покалывать



2 фото

Площадь участка
2 га

Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельхоз.
назначения

Продается любой из земельных участок на плане 2 га, участки размежеваны по 2 га.
Категория земель: земли промышленности.
Разрешенный вид использования: для размещения производственных зданий.
Электричество проведено. Технические условия выполнены.
Газ.
Готовы построить объекты под Ваш проект.
Под аренду или выкуп. Условия обговариваются. На данный момент Земля находится в аренде. Срок аренды до декабря 2029. Продление без проблем по заявлению.
Возможна переуступка.

12 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 11 640 000 ₽

Цена за гектар 6 000 000 ₽

Налог УСН

+7 913 721-95-13

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 116871401

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/330860045/

Фотографии (2) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 2 га

54:19:022201:1354.
Цена 1 га = 6 000 000 рублей.
[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



12 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 11 640 000 ₽



Цена за гектар

6 000 000 ₽

Налог

УСН

+7 913 721-95-13

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 116871401

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь

2 га

Категория

Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

← ↻ 🔍 https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=9198166.900332998&coordinate_y=7379175.758388507&zoom=16.690301809904575&baseLayerId=3634

Геоинформационный портал

[Назад к найденным объектам](#)

Земельный участок: 54:19:022201:1354

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	29.12.2015
Кадастровый номер	54:19:022201:1354
Кадастровый квартал	54:19:022201
Адрес	Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Криводановский сельсовет
Площадь уточненная	20 899 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Свернуть
Вид разрешенного использования	производственные объекты
Форма собственности	Муниципальная
Кадастровая стоимость	8 743 409,97 руб.

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/332222722/>

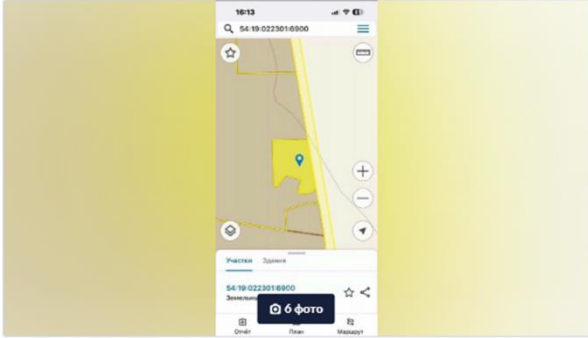
<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/332222722/>

Обновлено: 22 июл, 08:30 4 просмотра, нет за сегодня

Продается коммерческая земля, 53 сот.

Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет [На карте](#)

[Показать](#) [Печать](#) [Дополнительно](#) [Поделиться](#) [Написать](#)



54-19-022301-6900
Земельный участок

Площадь участка
53 сот.

Категория
Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

54-19-022301-6900 кадастровый номер! Адрес земельного участка: Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, Сельское поселение Криводановский сельсовет, территория 3-я Промышленная, земельный участок 5. Продам или сдам земельный участок! Вид разрешенного использования: площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. Торг возможен. Обмен на коммерческой недвижимости! Не далеко от аэропорта Толмачева! Есть ГПЗУ. Есть существующий примыкание.

5 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ₽

Цена за сотку 94 340 ₽

Налог УСН

+7 968 472-76-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 21812179

Заселитесь в отпуск!

Используйте промокод, чтобы получить скидку 10% на бронирование



Реклама

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/332222722/>

Фотографии (6) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 53 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

5 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ₽

Цена за сотку 94 340 ₽

Налог УСН

+7 968 472-76-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

← ↻ ↺ https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=9195163.620054279&coordinate_y=7362912.779884707&zoom=16.6876640

Геоинформационный портал

← Назад к найденным объектам

Земельный участок: 54:19:022301:6900

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	26.02.2020
Кадастровый номер	54:19:022301:6900
Кадастровый квартал	54:19:022301
Адрес	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский муниципальный район, Сельское поселение Криводановский сельсовет, территория 3-я Промышленная, земельный участок №5
Площадь уточненная	5 255 кв. м
Статус	Учтенный
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	площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 554 998,52 руб.

<https://realty.yandex.ru/offer/4886446047594587012/>, дата обращения 27 августа 2026 г.

<https://realty.yandex.ru/offer/4886446047594587012/>

Участок — 54:19:022301:6900

Земельный участок № 54:19:022301:6900

Общая информация

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 54:19:022301:6900

Адрес: Общепромышленный для промышленного, коммунального назначения и промышленного назначения

Площадь: 20 000 кв. м

Статус: Учтенный

Вид разрешенного использования: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Вид собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 2 554 998,52 руб.

4 фото

Планировка

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

20000 м²
общая

200 соток
участок

участок
назначение

125 000 Р за сот.

Электроснабжение

Выделенной электрической мощности 50 кВт

6 мая, 7 просмотров

20000 м², участок коммерческого назначения

25 000 000 Р 125 000 Р за сот.

+7 (913) 731-45-82

Лариса Дмитриевна
Агентство "Риэлторская Компания «Риэлт-Мастер»"

Новосибирск, Станционная улица, 101
Площадь Маркса 28 мин. ещё 3 станции

Добавить заметку

Яндекс Недвижимость

ПОНРАВИЛОСЬ — СОХРАНИТЕ

Ваши находки будут собраны в одном разделе

<https://realty.yandex.ru/offer/4886446047594587012/>

Описание

В продаже земельный участок площадь 2 Га, кадастровый номер 54:19:022301:2051. Расположенный напротив Экспоцентра на ул. Станционная.
Участок приобретается путем замены собственников ООО.
Ведётся разработка проекта логистического склада. Есть технические условия по электричеству и газу.
Разрешенный вид использования земельного участка: склад (6.9), выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), служебные гаражи (4.9), возможно переделать под производственную деятельность.



Лариса Дмитриевна
Агентство "Риэлторская Компания «Риэлт-Мастер»"



+7 (913) 731-45-82



6 мая, 7 просмотров



20000 м², участок коммерческого назначения
25 000 000 ₽ 125 000 ₽ за сот.



+7 (913) 731-45-82



Лариса Дмитриевна
Агентство "Риэлторская Компания «Риэлт-Мастер»"



Новосибирск, Станционная улица, 101
Площадь Маркса 28 мин. ещё 3 станции

Добавить заметку

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=9212982.055404792&coordinate_y=7360788.657562221&zoom=

Геоинформационный портал

[Назад к найденным объектам](#)

Земельный участок: 54:19:022301:2051



Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	19.10.2011			
Кадастровый номер	54:19:022301:2051			
Кадастровый квартал	54:19:022301			
Адрес	Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Кривошапкинский сельсовет, в промышленной зоне с. Марусино Свернуть			
Площадь уточненная	20 000 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Свернуть			
Вид разрешенного использования	Склад (6.9), Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), Служебные гаражи (4.9)			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	34 885 290 руб.			



https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_8275403864

https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_8275403864

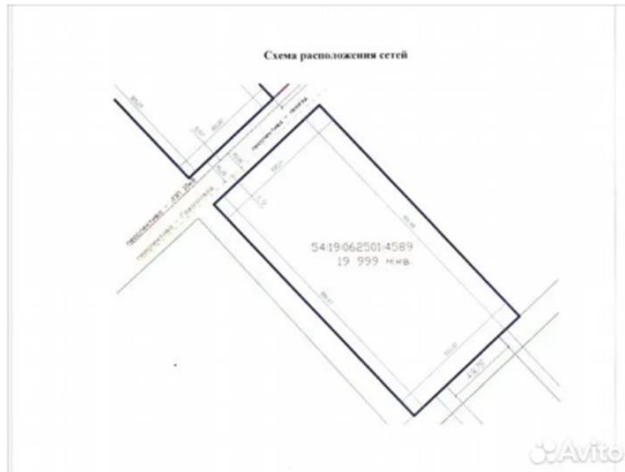
Участок 2 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

20 000 000 ₽

100 000 ₽ за сотку



8 960 950-06-91

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

БИГ МАШИН

Агентство

На Авито с 2022 года



Данные подтверждены

Есть сообщество ВК

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елизавета

Об участке

Площадь: 200 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Верх-Тулинский
сельсовет
Ордынское шоссе, 2 км

[Показать карту](#)

Описание

Площадь участка:

19 999 м2. Размеры участка ширина 100,01 метр, длина 199, 98 метров.

Кадастровый номер 54 : 19 : 062501 : 4589.

Адрес участка:

(местонахождение): Российская Федерация, Новосибирская область, Верх-Тулинский сельсовет, Бизнес - парк Лидер, Индустриальный парк.

https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_8275403864

Назначение участка:

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 – Производственная деятельность (6.0), Склад (6.9),

Подъездные пути:

щебеночное либо гравийным покрытием., необходимым и достаточным для осуществления деятельности на территории условной зоны «Индустриального парка», посредством которых обеспечивается доступ к Земельным участкам Пользователя услуг и третьих лиц, собственников и пользователей иных участков, расположенных на территории условной зоны «Индустриального Парка».

Коммуникации:

Вдоль границ участка проходит ЛЭП - 10 кВт, газопровод. Все земельные участки подготовлены к застройке — прошли градостроительную (установлены категория и ВРИ) и инженерную (проложены магистральные сети) подготовку. На территории бизнес-парка идет активно освоение уже проданных участков. Подключение к ЛЭП 10 кВт (на границе земельного участка) происходит через обращение Резидента в сетевую организацию. Для получения мощности необходимо предоставить расчет нагрузок. Подключение к магистральному газопроводу (на границе земельного участка) происходит через обращение Резидента в ГРО. Для получения мощности необходимо предоставить расчет потребности в тепле и топливе. Скважина и септик устанавливаются Резидентом индивидуально. Интернет - Действующие сети связи крупнейших провайдеров. До бизнес-парка можно доехать по асфальтированной региональной трассе. Асфальтированный заезд с К-17р (Ордынская трасса) «Новосибирск-Кочки-Павлодар». Внутри построены качественные проезды в щебеночном исполнении с шириной проезжей части 7 метров.

Преимущества:

1. Высокий трафик

Бизнес-парк расположен в непосредственной близости к региональной автомобильной дороге к-17р с трафиком более 17 000 автомобилей в сутки*. * по данным предоставленным ТУАД

2. Ровные участки

На территории бизнес-парка ровный рельеф и отсутствуют сезонные подтопления.

3. Близость трудовых ресурсов

Вблизи расположены Кировский район г. Новосибирска, г. Обь, с. Верх-Тула, пос. Крупской, Сибирские просторы, 8 марта и другие, жители которых могут стать потенциальными сотрудниками

20 000 000 ₽

100 000 ₽ за сотку

8 960 950-06-91

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

БИГ МАШИН

Агентство

На Авито с 2022 года



Данные подтверждены

Есть сообщество ВК

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елизавета

№ 8275403864 - 24 июля в 12:41 -
36 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

← ↻ https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=9211520.692776754&coordinate_y=7339880.97

Геоинформационный портал

← Назад к найденным объектам

Земельный участок: 54:19:062501:4589

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	14.05.2024
Кадастровый номер	54:19:062501:4589
Кадастровый квартал	54:19:062501
Адрес	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, Верх- Тулинский сельсовет Свернуть
Площадь уточненная	19 999 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Свернуть
Вид разрешенного использования	Производственная деятельность (6.0), Склад (6.9)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	13 934 923,22 руб.

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

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_8207871248

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_8207871248

Продажа склада "класса А"

В избранное Сравнить Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 5000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 12 м

Мощность электросети: 150 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

100 000 ₽ за м²

100 000 ₽ за м²

8 958 750-62-12

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ВЕСОМО -
коммерческая
недвижимость >

Компания
Подписаться

Надёжный
партнёр

155 объектов
в работе

Документы
проверены

Максим Тимофеев
Контактное лицо

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_8207871248

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Северо-Чемской
жилмассив, Тюменская ул., 8А

- Студенческая 🚶 от 31 мин.
- Площадь Маркса 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

100 000 ₽ за м²

100 000 ₽ за м²

8 958 750-62-12

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

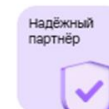
[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

**ВЕСОМО -
коммерческая
недвижимость**



Компания
[Подписаться](#)



155 объектов
в работе

Документы
проверены

Максим Тимофеев
Контактное лицо

Описание

Продажа строящегося складского комплекса "Класса А"

Складской комплекс будет расположен на первой линии в черте города

Основные характеристики:

- Общая площадь склада от 5 000-20 000 м²
- Рабочая высота 12 метров
- Пол на отметке 1,2 метра с нагрузкой до 8 тонн/кв.м.
- Современная спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация.
- Возможно разработка проекта под **техническое задание заказчика**
- срок ввода в **эксплуатацию 4 кв 2027 г.**

Технические условия:

Энергоснабжение до 1 Мвт.
Водоснабжение и водоотведение центральное.

Коммерческие условия:

- Схема сделки прямая продажа
- Продавец юр лицо
- Стоимость 100 000 руб/кв.м.+НДС

Без комиссии для покупателя!

О здании

Готовность: **в эксплуатации**
Тип здания: **другой**

Класс здания: **A**

№ 8207871248 - 4 августа в 10:39 -
66 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_na_severnom_obezde_8207398946

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_na_severnom_obezde_8207398946

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Продажа склада "класса А" на Северном обьезде

80 000 ₽ за м²

80 000 ₽ за м²

♥ В избранное

≡ Сравнить

↓ Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи



О помещении

Общая площадь: 30000 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 12 м

Мощность электросети: 1500 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

8 958 750-62-12

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

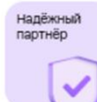
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ВЕСОМО -
коммерческая
недвижимость >



Компания
Подписаться



Надёжный
партнёр

155 объектов
в работе

Документы
проверены



Максим Тимофеев
Контактное лицо

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_na_severnom_obeзде_8207398946

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, пос. Садовый, Пасечная ул., 11

[Показать карту](#)

80 000 ₽ за м²

80 000 ₽ за м²

Описание

Продажа склада "Класса А"

Реальный объект, находится в статусе строящийся сдача 4 кв. 2026 г.

Возможно размещение производства, есть возможность заложить температурные режимы по вашему ТЗ.

Склад расположен на 3У площадь 5 Га

Месторасположение:

- Территория огорожена, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 27 000 кв. м.
- Статус - строящийся, сдача 4 кв. 2026 г.
- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 12х24
- Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 м
- Нагрузка на пол 7 тт/кв. м.
- Ворота кросс-докинг, 1 ворота на 700 кв. м.
- Освещение диодное
- Автоматическая система пожаротушения

Технические условия:

- Электроснабжение - 1,5 МВт
- Теплоснабжение - газовая котельная
- Водоснабжение - центральное
- Водоотведение - центральное

8 958 750-62-12

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

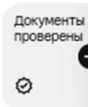
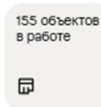
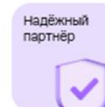
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**ВЕСОМО -
коммерческая
недвижимость**



Компания
[Подписаться](#)



Максим Тимофеев
Контактное лицо

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_klassa_a_na_severnom_obeзде_8207398946

Коммерческие условия:

- Схема сделки прямая продажа
- Продавец ИП на УСН
- Стоимость 2 400 000 000 руб. (80 000 руб./кв. м.), без НДС

Без комиссии для покупателя!

О здании

Готовность: строится

Класс здания: А

Тип здания: другой

80 000 ₽ за м²

80 000 ₽ за м²

8 958 750-62-12

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 8207398946 · 4 августа в 10:39 ·
58 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11170_m_8158221675

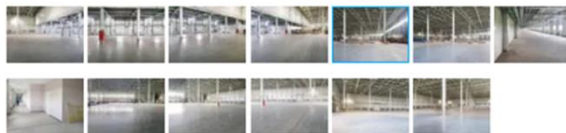
https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11170_m_8158221675

Складское помещение, 11170 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



О помещении

Общая площадь: 11170 м²
Этаж: 1

Тип аренды: прямая

820 ₽
в месяц за м²

820 ₽ в месяц за м², залог 4 579 700 ₽

8 923 892-35-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Управление и Консалтинг
Компания
На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дяденко Александр Сергеевич

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11170_m_8158221675

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 30кВ3

[Показать карту](#)

**820 ₽
в месяц за м²**

820 ₽ в месяц за м², залог 4 579 700 ₽

Описание

Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 11170 м².

Расположение:

Агломерация Новосибирска, ориентир - Омский тракт, город Обь.

Основные параметры:

- Предлагаемая к аренде площадь склада - 11170 м², где: 9800 м² - складская площадь первого этажа, 670 м² - складская площадь мезонинного типа, на отметке 5,8 метра, и 700 м² - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 3190 до 20740 м².
- Высота потолка до ферм 12 метров.
- Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, нагрузка до 6 тонн/м².
- Десять доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшеллерами и доквеллерами, а также одни ворота высотой 4,4 метра для прямого заезда внутрь склада.

Технические условия:

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

Безопасность:

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

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:

- + Арендная плата - 9.159 т.р./за всю площадь, или 820 р./м²
- + НДС 22% (ОСН) - 180 р./м²
- + Операционные расходы - 160 р./м²
- + Отопление, электроэнергия, водоснабжение по счётчику, среднее по году - 36 р./м²

О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

Класс здания: **A**

8 923 892-35-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Управление и Консалтинг
Компания

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Данные подтверждены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Дяденко Александр Сергеевич

№ 8158221675 · 9 июля в 04:34 ·
14 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_15_000_m_8207687010

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_15_000_m_8207687010

Склад класса А, 15 000 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 15000 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 14 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 60 кВт,
можно увеличить

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

800 ₽
в месяц за м²

800 ₽ в месяц за м², залог 24 000 000 ₽

8 958 409-65-93

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

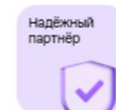
Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

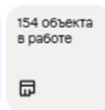
Завтра можно посмотреть?

ВЕСОМО -
коммерческая
недвижимость >

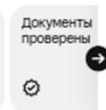
Компания · в сети
Подписаться



Надежный
партнёр



154 объекта
в работе



Документы
проверены

Наталья Фауст
Контактное лицо

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_15_000_m_8207687010

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Толмачёвское ш.,
43Ак3

[Показать карту](#)

800 ₽
в месяц за м²

800 ₽ в месяц за м², залог 24 000 000 ₽



Описание

Субаренда склад "Класса А" от 5 000 кв. м. до 15 000 кв. м.

Характеристики объекта:

- Рабочая высота потолка 14 метров.
- Шаг колон 12*24.
- Отметка пола 1,2 метра от уровня земли.
- Мезонин – от 1 000 кв. м.
- Двое ворот оборудованы доклевеллерами и докшелтерами
- Система пожаротушения- спринклерная.
- Имеется разгрузка с ж/д.
- Зарядка для электрокаров.

Технические условия:

- Теплоснабжение-автономное газ.
- Водоснабжение - центральное.
- Водотведение- септик

Коммерческие условия:

- Схема сделки - прямая аренда
- Базовая ставка без НДС
- Коммунальные услуги оплачиваются сверху
- ОРЕХ 200 руб. /кв. м. без НДС
- Индексация по ИПЦ не менее 10%
- Арендные каникулы предмет переговоров
- Депозит – 2 месяцев.

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: А

Парковка: на улице, подходит для
грузового транспорта

8 958 409-65-93

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

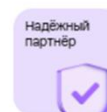
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ВЕСОМО -
коммерческая
недвижимость



Компания · в сети
[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр

154 объекта
в работе

Документы
проверены



Наталья Фауст
Контактное лицо

№ 8207687010 · 5 августа в 06:00 ·
23 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8350_m_8094725223

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8350_m_8094725223

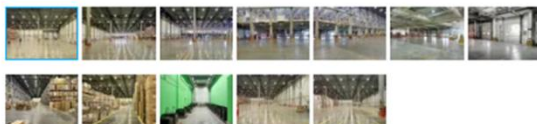
Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

Складское помещение, 8350 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



750 ₽
в месяц за м²

750 ₽ в месяц за м², залог 3 131 250 ₽

8 958 409-63-84

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Управление и Консалтинг
Компания
На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дяденко Александр Сергеевич

О помещении

Общая площадь: 8350 м²

Этаж: 1

Тип аренды: прямая

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8350_m_8094725223

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Толмачёвская ул., 35
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

750 Р
в месяц за м²

750 Р в месяц за м², залог 3 131 250 Р

Описание

Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 8350 м².

Расположение:

Ленинский район Новосибирска, ориентир - улица Толмачёвская.

Основные параметры:

- Предлагаемая к аренде площадь склада - 8350 м², где: 8000 м² - складская площадь первого этажа и 350 м² - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 4150 до 14650 м².
- Высота потолка до ферм 12 метров.
- Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, нагрузка до 8 тонн/м².
- Восемь доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшеллерами и доквеллерами.
- Ж/Д-пандус с навесом.
- Установлена стеллажная система под евро-паллеты, возможна аренда складской техники.

Технические условия:

- Доступны электрические мощности до 400 кВт.
- Центральное водоснабжение, автономная канализация.

Безопасность:

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

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:

- + Арендная плата - 6.262 т.р./за всю площадь, или 750 р./м²
- + Операционные расходы - 130 р./м²
- + НДС 22% (ОСН) - 194 р./м²
- + Отопление, электроэнергия, водоснабжение по счётчику, среднее по году - 40 р./м²

О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

Класс здания: **A**

8 958 409-63-84

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Управление и Консалтинг

Компания

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Данные подтверждены

[Подписать на продавца](#)

Контактное лицо

Дяденко Александр Сергеевич

№ 8094725223 · 5 августа в 07:34 ·
20 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Индексы пересчета в цены на дату оценки (затратный подход)

<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>


Е М И С С
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Показатели

Ведомства

Войти

Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г.

 Спросить эксперта

 Методика расчета

ДАННЫЕ

ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ

ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

 Фильтры 1

 Инструменты

 Скачать

 Построить график

 Настройки

 Отменить настройку

Год X

2020

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Новосибирская область	Строительство жилых и не...	январь	100.06
		февраль	100.77
		март	100.72
		апрель	100.29
		май	100.31
		июнь	100.14
		июль	100.06

<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

		август	100.22
		сентябрь	100.02
		октябрь	100.2
		ноябрь	100.32
		декабрь	99.89
▼ 2021			
Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Новосибирская область	Строительство жилых и не...	январь	100.76
		февраль	100.05
		март	100.1
		апрель	100.59
		май	100.35
		июнь	101.44
		июль	100.21
		август	101.04
		сентябрь	101.67
		октябрь	100.94
		ноябрь	100.58
		декабрь	100.64

<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

- 2022				
Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу	
Новосибирская область	Строительство жилых и не...	январь	100.52	
		февраль	100.41	
		март	101.67	
		апрель	101.85	
		май	100.35	
		июнь	99.99	
		июль	100.2	
		август	100.51	
		сентябрь	99.08	
		октябрь	100.44	
		ноябрь	100.26	
		декабрь	100.67	

<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

▼ 2023

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Новосибирская область	Строительство жилых и не...	январь	100.78
		февраль	100.72
		март	100.51
		апрель	100.25
		май	100.39
		июнь	100.94
		июль	101.04
		август	101.12
		сентябрь	101.29
		октябрь	101.29
		ноябрь	101.09
		декабрь	101.12

<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

▼ 2024

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Новосибирская область	Строительство жилых и не...	январь	101.05
		февраль	101.01
		март	101.09
		апрель	101.26
		май	101.8
		июнь	100.67
		июль	100.93
		август	101.32
		сентябрь	101.11
		октябрь	100.91
		ноябрь	100.89
		декабрь	100.74

<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

▼ 2025

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Новосибирская область	Строительство жилых и не...	январь	100.95
		февраль	100.73
		март	100.56
		апрель	100.44
		май	100.76
		июнь	100.79
		июль	101.18
		август	100.58
		сентябрь	101.07
		октябрь	100.88
		ноябрь	100.9
		декабрь	101.16

▼ 2026

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Новосибирская область	Строительство жилых и не...	январь	101.2
		февраль	101.04
		март	100.61
		апрель	100.63
		май	100.3
		июнь	100.44

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Исх. № б/н от 27.08.2026 г.

Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов/данных информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в Задании на оценку № 23 от 27 июля 2026 г. Договора № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г., отражает наши планы и прогнозы:

1. Отчёт об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-103019810 от 30.07.2026 г. (Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН).
2. Отчёт об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-103019808 от 30.07.2026 г. (Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН).
3. Экспликация к поэтажному плану здания, недатированная.
4. Акт приема-передачи от 03 апреля 2018 г. по Инвестиционному договору №6/9 от 07 июля 2017 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
5. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
6. Дополнительное соглашение №1 от 29 августа 2016 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
7. Дополнительное соглашение №2 от 10 июля 2020 г. к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
8. Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
9. Акт приема-передачи от 14 мая 2018 г.
10. Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
11. Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
12. Дополнительное соглашение №3 от 30 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
13. Дополнительное соглашение №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.
14. Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
15. Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
16. Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
17. Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
18. Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
19. Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
20. Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
21. Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
22. Фотоматериалы, актуальные по состоянию на дату оценки.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы (пп. 4-13) 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.

Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г. с Дополнительными соглашениями (в случае их наличия

ООО ВМ
Сбережения

Пресненская наб., дом
10, строение 1, этаж 38,
помещение 38.46
Москва, 123112
Россия

Телефон:
+7 (495) 725-52-54

E-mail:
info@savingsim.ru

www.wimsavings.ru
Передан 2026-08-26 10:51 GMT+03:00;
3bf50dfe-7f7d-4cce-91ce-df79554b183f
Страница 1 из 3





на дату оценки) будет действительным в течение всего срока аренды и его существенные условия не будут изменены.

Дополнительно сообщаем, что следующие объекты недвижимого имущества:

№ 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

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 МЧД доверенности
№ 77/719-н/77-2025-6-2638 от 22.07.2025 г.
ООО ВИМ Сбережения Д.У.
ЗПИФ недвижимости «РД»

Карпенкова Е.И.

ООО ВИМ
Сбережения

Пресненская наб., дом
10, строение 1, этаж 38,
помещение 38.46
Москва, 123112
Россия

Телефон:
+7 (495) 725-52-54

E-mail:
info@savingsim.ru

www.wimsavings.ru
Передан через ЭДО 25.03.2026 10:51 GMT+03:00;
3bf50dfe-7f7d-4cce-91ce-df79554b183f
Страница 2 из 3



Идентификатор документа 3bf50dfe-7f7d-4cce-91ce-df79554b183f



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью Вим Сбережения Карпенкова Екатерина Игоревна Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ	4cf7cc3b-2658-48d4-b6ef-b0e92f4a8d70 с 22.07.2025 00:00 по 31.12.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	682CE934E076E898414DAF340 19FA7CB с 28.07.2026 11:06 по 28.07.2027 11:16 GMT+03:00	27.08.2026 10:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
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, м²:	11085		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание № 9)		
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.:	187442856.61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:19:034102:510		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
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:		Артеменко Ярослав Викторович, дата завершения кадастровых работ: 09.06.2018 Артеменко Ярослав Викторович, СНИЛС 05386054364, договор на выполнение кадастровых работ от 18.09.2020 № 34-и, дата завершения кадастровых работ: 22.09.2020	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		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: срок действия не установлен. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
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 лиц, владеющих инвестиционными 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
	предмет:		54:19:034102:569
	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный 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 управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Лист 4

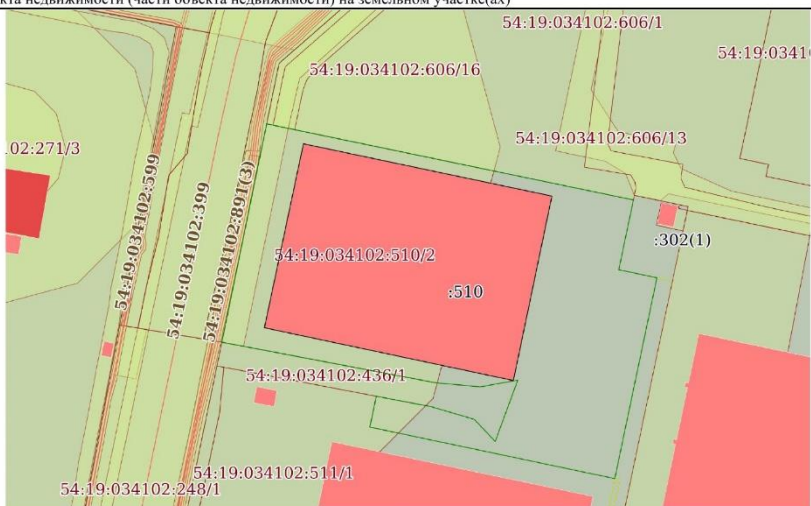
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	предмет:	помещение площадью 11037,6 кв.м расположенные на 1 этаже (№ 1,2,5-21,24-35); отг.+3.850 (№36-56); отг.+7.700 (№57-60); Учетный номер части: 54:19:034102:569/1	
	дата государственной регистрации:	30.07.2018 15:41:01	
	номер государственной регистрации:	54:19:034102:569-54/001/2018-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.05.2018 по 12.04.2027	
	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:	Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский, выдан 14.05.2018, дата государственной регистрации: 30.07.2018, номер государственной регистрации: 54:19:034102:569-54/001/2018-3 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды, № 2, выдан 26.05.2020 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ТОЛ/9/01/12/20, выдан 01.12.2020 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 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды помещений от 14.05.2018 г., № 4, выдан 10.05.2023, дата государственной регистрации: 18.06.2024, номер государственной регистрации: 54:19:034102:569-54/178/2024-16	

Лист 5

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
Всего листов отчёта: 12		
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810		
Кадастровый номер:		54:19:034102:569
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем 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:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

Раздел 5 Лист 6

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		
				Всего листов отчёта: 12		
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810						
Кадастровый номер:		54:19:034102:569				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат						
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		

Лист 8

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810						
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		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

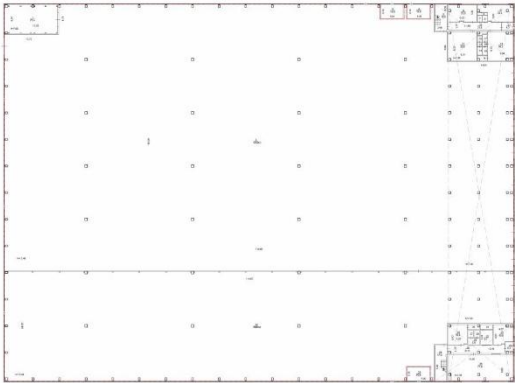
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810			
Кадастровый номер:		54:19:034102:569	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Раздел 6.1 Лист 12

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 12		
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019810					
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; отм.+3.850 : 36-56; отм.+7.700: 57-60, 1 этаж помещения :1,2,5-21,24-35; отм.+3.850 : 36-56; отм.+7.700: 57-60, 1 этаж помещения :1,2,5-21,24-35; отм.+3.850 : 36-56; отм.+7.700: 57-60	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям 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: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:	54:19:034102:510		
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет		
Площадь, м²:	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, радиовещания, 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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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 отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора):	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден 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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
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 прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 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. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.11.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зоны санитарной охраны водозабора подземных вод" от 01.04.2019 № 492 выдан: Министерство Природных Ресурсов и Экологии Новосибирской Области.	

Раздел 2 Лист 4

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование - логистические комплексы, расположенный по адресу: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, площадью 20190 кв.м., с кадастровым номером 54:19:034102:510	
	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный 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	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
4.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Частный сервитут	
	предмет:	часть земельного участка (учетный №1) площадь часть - 1007 кв.м.	
	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:		
	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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

Лист 6

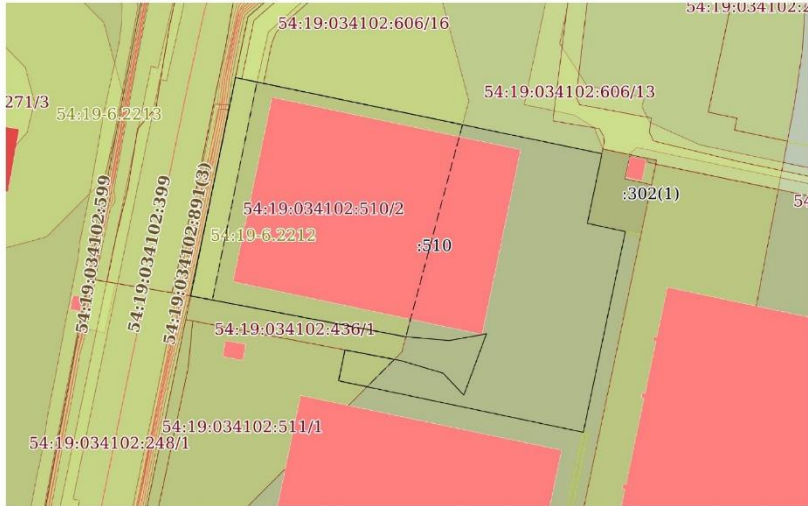
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	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:	1.2.1	данные отсутствуют
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: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
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	

Раздел 3 Лист 8

Отчёт 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 отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

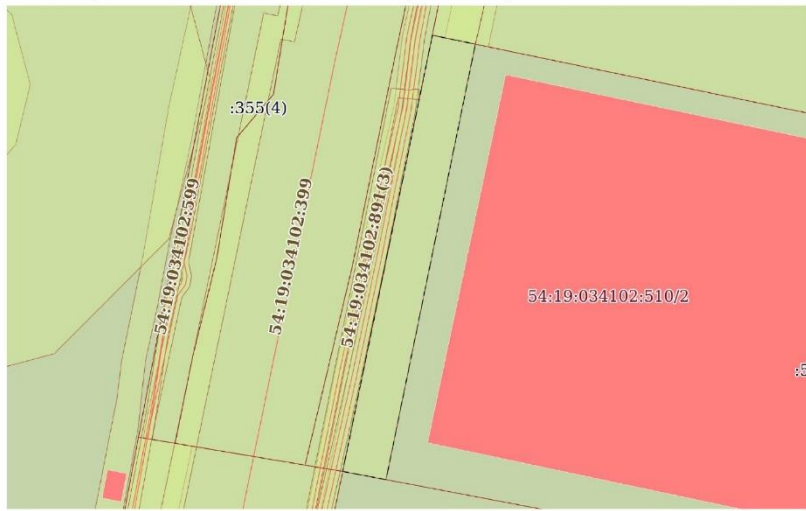
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808							
Кадастровый номер:				54:19:034102:510			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных
	начальн	конечн	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков
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(1)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	101°53.3'	17.67	данные отсутствуют	54:19:034102:302(1)	адрес отсутствует
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. Панфилова, дом 19
6	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	54:19:034102:482	Российская Федерация, Московская обл., г. Химки ул. Панфилова, 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. Панфилова, 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)	vainal@mail.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

Раздел 3.2 Лист 10

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: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808				
Кадастровый номер:		54:19:034102:510		
Сведения о характерных точках 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	4173493.56	-	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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 54:19:034102:510/1	
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 54:19:034102:510/2	
Масштаб 1:2000		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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
Учетный номер части	Площадь, м2	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 доступом к земельным участкам 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	
54:19:034102:510/2	10496	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зоны санитарной охраны водозабора подземных вод" от 01.04.2019 № 492 выдан: Министерство Природных Ресурсов и Экологии Новосибирской Области; Содержание ограничения (обременения): Зона санитарной охраны водозаборных скважин № 2 (Н-5957), №3 (Н6056), №4 (Н-6226, НБ-25). СанПиН 2.1.4.1110-02"Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" п.3.2.1. Мероприятия по первому поясу. П.3.2.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.3.2.1.2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.3.2.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключаящих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах,	

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
		исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.3.2.1.4. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.3.2.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.; Реестровый номер границы: 54:19-6.2212; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны водозаборных скважин № 2 (Н-5957), №3 (Н6056), №4 (Н-6226, НБ-25); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Номер: 1	
	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, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.;	

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808			
Кадастровый номер:		54:19:034102:510	
		Реестровый номер границы: 54.19.2.157	

Раздел 4.2 Лист 16

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов отчёта: 17				
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808				
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 определения 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

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
				Всего листов отчёта: 17
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-103019808				
Кадастровый номер:		54:19:034102:510		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 54:19:034102:510/2				
Система координат				
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	485944.62	4173383.57	-	-
2	485940.37	4173405.98	-	-
3	485927.96	4173393.57	-	-
4	485930.67	4173380.65	-	-
5	485944.62	4173383.57	-	-
1	485969.11	4173313.52	-	-
2	486067.96	4173333.87	-	-
3	486046.62	4173436.9	-	-
4	485950.62	4173411.18	-	-
5	485950.65	4173410.82	-	-
6	485969.11	4173313.52	-	-

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 подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру
					производ.		В		В				
					Общая	Основная	Общая	Основная	Общая	Основная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	1	Помещение зарядной		77,4								7,05
		2	Универсальное 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.

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

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 № 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

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин	в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
				5	6	7	8	9	10	11	
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: 59 кВт (80л.с.) (1000 м2) НР (92,64 руб.): 95% от ФОТ СП (48,76 руб.): 50% от ФОТ	20,8875 (11068,3+9519,2)/1000	20,81	20,81	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 (3161,5 руб.): 95% от ФОТ СП (1663,95 руб.): 50% от ФОТ	6,2649 6264,9/1000	3111,64	3030,55	19494,11	480,83	18986,09	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: 1 класс груза до 3 км, вывоз в отвал (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 10% от ФОТ	2867,679 1668,87*1,7	4,8	4,8	13764,86		13764,86			

Страница 1

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	ФССЦпг-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	6409,242 4578,03 / 1,4	19,29	19,29	123634,28		123634,28		
5	ФЕР01-01-013-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомоби- самосвалы экскаваторами с ковшом местимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2 (1000 м3) НР (851,26 руб.): 95% от ФОТ СП (448,03 руб.): 50% от ФОТ	1,68687 1686,87 / 1000	3111,64 76,75	3030,55 385,16	5248,93	129,47	5112,14 649,71	9,84	16,6
6	ФССЦпг-03-21-01-003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 3 км, вывоз в отвал загрузки с временного отвала (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	3205,053 1686,87 / 1,9	4,8	4,8	15384,25		15384,25		
7	ФЕР01-01-016-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3) НР (377,97 руб.): 95% от ФОТ СП (198,93 руб.): 50% от ФОТ	4,57803 4578,03 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	1477,97	118,57	1339,53 227,39	3,32	15,2
8	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (т) МАТ=4100/8,64/1,2	6409,242	395,45 4100/8,64/1,2		2534534,75				
9	ФЕР01-01-008-03 Приказ Минстроя 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 (796,93 руб.): 95% от ФОТ СП (419,44 руб.): 50% от ФОТ	1,8959 1895,9 / 1000	3285,2	3285,2 384,75	6228,41		6228,41 729,45		
10	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомоби- самосвалы экскаваторами с ковшом местимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (2156,02 руб.): 95% от ФОТ СП (1134,75 руб.): 50% от ФОТ	3,2642 (2306,7+857,5) / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	13289,6	328,44	12943,47 1645,03	12,9	42,11
11	ФССЦпг-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	6201,98 3264,2 / 1,9	19,29	19,29	119636,19		119636,19		
12	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (т) МАТ=4100/8,64/1,2	6201,98	395,45 4100/8,64/1,2		2452572,99				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (3719,43 руб.): 95% от ФОТ СП (1957,6 руб.): 50% от ФОТ	5,6312 (3735,3+1895,9) / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	22926,42	566,61	22329,28 2837,90	12,9	72,64
14	ФССЦпр-03-21-01-045 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 45 км, недостающий грунт (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 10% от ФОТ	10699,28 5631,2*1,9	25,19	25,19	269514,86		269514,86		
15	ФЕР01-01-030-03 Приказ Минстроя 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 м3) НР (970,56 руб.): 95% от ФОТ СП (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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-03 (1000 м3) НР (10411,44 руб.): 95% от ФОТ СП (6479,71 руб.): 50% от ФОТ	79,7616 (4431,2*18) / 1000	612,54	612,54 119,48	48857,17		48857,17 9529,92		
17	ФЕР01-01-030-11 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-03 (1000 м3) НР (3078,78 руб.): 95% от ФОТ СП (1620,41 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.) (1000 м2) НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ СП (22,93 руб.): 50% от ФОТ	9,8192 9819,2 / 1000	20,81	20,81 4,06	204,34		204,34 39,87		
19	ФЕР01-01-008-03 Приказ Минстроя 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 (402,48 руб.): 95% от ФОТ СП (211,83 руб.): 50% от ФОТ	0,9575 957,5 / 1000	3285,2	3285,2 384,75	3145,58		3145,58 368,40		
20	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (недостающий грунт) (1000 м3) НР (2467,19 руб.): 95% от ФОТ СП (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 1882,44	12,9	48,19

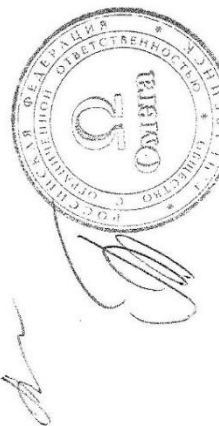
ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21	ФЭСЦпр-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: 1 класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 6% от ФОТ	7097,07 3735,31,9	19,29	19,29	136902,48		136902,48		
22	ФЕР01-01-036-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.) (1000 м2) НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ СП (22,93 руб.): 50% от ФОТ	9,8192 9819,2 / 1000	20,81	20,81	204,34 4,06		204,34 39,87		
23	ФЕР01-02-001-01 Приказ Министров России от 01.06.2020 №294/пр	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см (1000 м3) НР (4855,55 руб.): 95% от ФОТ СП (2355,56 руб.): 50% от ФОТ	20,8875 (11068,3+9819,2) / 1000	1299,08	1299,08	27134,53 212,78		27134,53 4444,44		
24	ФЕР01-02-001-07 Приказ Министров России от 01.06.2020 №294/пр	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01 (1000 м3) НР (3601,84 руб.): 95% от ФОТ СП (1895,71 руб.): 50% от ФОТ	167,1 (20987,5+9) / 1000	168,38	168,38	28136,3 19,73		28136,3 3296,88		
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5, 7-10, 12-13, 15-20, 22-24, 3-4, 6, 11, 14, 21))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 Новый раздел										
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; ЭМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15 (Поз. 1-2, 5, 7-10, 12-13, 15-20, 22-24, 3-4, 6, 11, 14, 21))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
ВСЕГО по смете										

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Страница 4

ГРАНД-Смета 2020

Логистический складской комплекс "ПНК - Толмачево". Район поселка Красномайский, МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района, Новосибирской области

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02
(локальная смета)

на Наружные сети водоснабжения и водоотведения

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
Сметная стоимость _____ 22996,983 тыс. руб.
строительных работ _____ 20778,743 тыс. руб.
монтажных работ _____ 2218,240 тыс. руб.
Средства на оплату труда _____ 66,830 тыс. руб.
Сметная трудоемкость _____ 6567,05 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

№ 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
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда						
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 "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (42,14 руб.); 95% от ФОТ СП (22,19 руб.); 50% от ФОТ	0,09225 92,25 / 1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75		268,58	8,06	260,52 30,51	11,2	1,03
2	ФЕР01-01-013-09 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 (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		82,65	2,04	80,5 10,23	12,9	0,26

Страница 1

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФССЦ-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 СП 0% от ФОТ	35,525 1,75/20,3	19,29	19,29	685,28		685,28		
4		Утилизация (т) МАТ=41008,64/1,2	35,525	395,45 41008,64/1,2		14043,36				
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 (5,17 руб.): 95% от ФОТ СП (2,72 руб.): 50% от ФОТ	0,09225 92,25 / 1000	300,47	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 СП (70,68 руб.): 50% от ФОТ	0,9225 92,25 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	321,45	98,6	222,85 24,32	12,53	11,56
7	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (385,61 руб.): 130% от ФОТ СП (263,99 руб.): 88% 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 плотности (м3)	32,78 1,1*29,8	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 СП (22,85 руб.): 65% от ФОТ	0,0085 0,85 / 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 (т)	0,0378 37,8/1000	6508,75		245,03				
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 1,015*0,85	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 СП (61,46 руб.): 83% от ФОТ	0,024 24/1000	5399,38 2090,62	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 напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (м)	24,192	180,93		4377,06				

Страница 2

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14	ФЕР22-01-021-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм (футляр) (км) НР (45,58 руб.): 130% от ФОТ СП (31,2 руб.): 89% от ФОТ	0,006 6/1000	14833,67 3769,68	10822,67 1312,16	89	22,62	64,94 7,87	410,64	2,46
15	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	6,06	366,26		2219,54				
16	ФЕР22-05-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (61,88 руб.): 130% от ФОТ СП (42,36 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6/100	1246,73 689,47	72,67 0,41	74,8	41,37	4,36 0,02	71,67	4,3
17	ФЕР22-06-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км) НР (15,76 руб.): 130% от ФОТ СП (10,79 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 СП (42,66 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=230mm (шт) МАТ=3600/8,64/1,2*1,1	1	381,94 3600/8,64/1,2*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 СП (19,68 руб.): 89% от ФОТ	1	46,03 18,64	3,29 0,58	46,03	18,64	3,29 0,58	2,03	2,03
21	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN100, PN16 L=190mm (шт)	1							
22	ФЕР22-03-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т) 1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50 НР (20,19 руб.): 130% от ФОТ СП (13,82 руб.): 89% от ФОТ	0,043 43/1000	1169,82 278,93	330,9 35,02	50,3	11,99	14,23 1,51	32,7	1,41
23	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 200x100, Ру1,6 МПа (шт) МАТ=12600/8,64/1,2*1,1	1	1336,81 12600/8,64/1,2*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 (втулки - прим.) (10 шт) НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ СП (27,86 руб.): 89% от ФОТ	0,4 4/10	263,58 37,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66

Страница 3

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25	Прайс	фланец SDR11 d225 (шт) MAT=19302/8,64/1,2*1,1	2	253,35 19302/8,64/1,1		506,72				
26	Прайс	фланец SDR11 d110 (шт) MAT=940/8,64/1,1	2	119,68 940/8,64/1,1		239,36				
27	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d225 (паронитовые) (шт) MAT=1200/8,64/1,1	4	152,78 1200/8,64/1,1		611,12				
28	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d110 (паронитовые) (шт) MAT=232/8,64/1,1	5 3*2	29,54 232/8,64/1,1		147,7				
29	ФССЦ-24.3.05.01-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт) MAT=232/8,64/1,1	2	107,99		215,98				
30	ФССЦ-24.3.05.01-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт)	2	403,63		807,26				
31	ФЕР22-03-014-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная) (шт) НР (17,21 руб.); 130% от ФОТ СТ (11,78 руб.); 89% от ФОТ	1	57,87 6,65	48,23 4,86	57,87	6,65	48,23 4,86	0,6	0,6
32	Прайс	Вставка демонтажная HAWLE d100, Ру1,6 МПа (шт) MAT=19302/8,64/1,2*1,1	1	2047,86 19302/8,64/1,2*1,1		2047,86				
33	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (40,69 руб.); 130% от ФОТ СТ (27,88 руб.); 89% 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	111,66		223,32				
35	ФССЦ-24.3.05.08-0519 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	137,55		275,1				
36	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) НР (50,88 руб.); 130% от ФОТ СТ (34,63 руб.); 89% 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Седелка 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт)	1	123,18		123,18				
39	ФССЦ-24.3.05.07-0016 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт)	2	204,08		408,16				
40	ФССЦ-24.3.05.02-0123 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 110 мм (прим.) (шт)	1	96,7		96,7				
41	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (48,29 руб.): 100% от ФОТ СП (33,8 руб.): 70% от ФОТ	0,2	5491,06 206,34	305,96 3,6	1098,21	41,27	61,19 0,72	20,8	4,16
Колодец										
42	ФЕР22-04-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: сухих (10 м3) НР (806,69 руб.): 130% от ФОТ СП (552,27 руб.): 89% от ФОТ	0,6 6/10	8227,35 774,36	821,12 124,95	4936,41	464,62	492,67 74,97	88,6	53,16
43	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС-15.6, 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС-15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (+ кцд 15-9 -прим.) (шт)	2 1+1	647,77		1295,54				
45	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	1	31,43		31,43				
46	ФССЦ-05.1.01.08-0093 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-2, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 35,80 кг (прим.) (шт)	1	469,14		469,14				
47	ФССЦ-05.1.01.09-0031 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольца горловин колодцев, К-15-10 (К-7-6 прим.) (м3)	0,349	1841,02		642,52				
48	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лок чугунный тяжелый (шт)	1	569,52		569,52				

Страница 5

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 СП (13,09 руб.): 85% от ФОТ	0,0533 5,33 / 100	358,13 201,61	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 "Ярославна БПХ-2" (т)	0,012792 0,24*5,33/100	43982,4		562,62				
51	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС4) (т)	0,009 0,6*15/1000	1031,48 271,66	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))										
Наладные 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 отвале 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 СП (524,82 руб.): 50% от ФОТ	2,18298 (150*107,94+200,25*474,6 3*64*564,7*461,46+33*37)/1000	2911,48 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 автомобили- самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (607,22 руб.): 95% от ФОТ СП (319,59 руб.): 50% от ФОТ	0,91931 (3102,29+2182,99)/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	3742,81	92,5	3645,32 463,30	12,9	11,86
55	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ	1,60825 1,75*0,919	19,29	19,29	31,02		31,02		
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В1										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Итого по разделу 1 Сеть В										

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
56		Утилизация (т) МАТ=4100/8,64/1,2	1,6	395,45 4100/8,64/1,2		632,72				
57	ФЕР01-01-033-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) НР (122,35 руб.): 95% от ФОТ СП (64,4 руб.): 50% от ФОТ	2,18298	300,47 51,3	300,47	655,92		655,92 111,99		
58	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (3177,65 руб.): 95% от ФОТ СП (1672,45 руб.): 50% от ФОТ	21,8298 2182,98 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	7606,81	2333,17	5273,64 575,43	12,53	273,53
59	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (6191,42 руб.): 130% от ФОТ СП (4238,74 руб.): 89% от ФОТ	47,85 478,5 / 10	112,13 83,33	28,8 3,22	5365,42	3987,34	1378,08 154,08	10,2	488,07
60	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	526,35 1,1*478,5	70,6		37160,31				
Строительно-монтажные работы										
61	ФЕР06-01-001-22 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (1039,8 руб.): 105% от ФОТ СП (643,89 руб.): 65% от ФОТ	0,2395 23,95 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	2563,11	763,91	838,07 97,21	360	86,22
62	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	0,8326 832,60/1000	6508,75		5419,19				
63	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси 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 (808,05 руб.): 130% от ФОТ СП (553,21 руб.): 89% от ФОТ	0,216 216/1000	5399,38 2090,62	3282,3 411,71	1166,27	451,57	708,98 88,93	225,04	48,61
65	ФССЦ-24.3.03.13-0007 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (м)	216	180,93		39080,88				
66	ФЕР22-01-021-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм (км) НР (632,39 руб.): 130% от ФОТ СП (432,94 руб.): 89% от ФОТ	0,132 132/1000	7342,92 2630,25	4659,37 574,28	969,27	347,19	615,04 75,81	286,52	37,82

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
67	ФССЦ-24.3.03.13-0010 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм (м)	132	381,49		50356,68				
68	ФЕР22-01-021-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (км) НР (299,26 руб.): 130% от ФОТ СП (204,88 руб.): 89% 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 315 мм, толщина стенки 28,6 мм (м)	48	1474,25		70764				
70	ФЕР22-01-021-11 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (футляр) (км) НР (128,51 руб.): 130% от ФОТ СП (87,88 руб.): 89% от ФОТ	0,012 12/1000	21688,49 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм (м)	12	911		10932				
72	ФЕР22-05-005-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (153,49 руб.): 130% от ФОТ СП (103,08 руб.): 89% 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 500 мм (футляр) НР (58,49 руб.): 130% от ФОТ СП (40,04 руб.): 89% от ФОТ	1	305,95 38,66	57,49 0,46	305,95	38,66	57,49 0,46	4,31	4,31
74	ФЕР22-06-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км) НР (141,86 руб.): 130% от ФОТ СП (87,12 руб.): 89% от ФОТ	0,216 216/1000	559,03 439,3		120,75	94,89		51,5	11,12
75	ФЕР22-06-001-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм (км) НР (104,03 руб.): 130% от ФОТ СП (71,22 руб.): 89% от ФОТ	0,132 132/1000	802,26 527,15		105,9	69,58		61,8	8,16
76	ФЕР22-06-001-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (км) НР (44,14 руб.): 130% от ФОТ СП (30,22 руб.): 89% от ФОТ	0,048 48/1000	1700,18 615,01		81,61	29,52		72,1	3,46

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77	ФЕР22-03-007-06 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (шт) НР (565,57 руб.): 130% от ФОТ СП (387,19 руб.): 89% от ФОТ	5	214,72 65,82	92,95 9,84	1073,6	329,1	464,75 49,20	7,17	35,85
78	Прайс	Задвижка АУК клиновая, фланцевая, короткая, DN300, PN16 L=270мм (шт) MAT=480008 64*1,1	5	5092,59 480008 64*1,1		25462,95				
79	ФЕР22-03-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т) 1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50 НР (48,53 руб.): 130% от ФОТ СП (23,22 руб.): 89% от ФОТ	0,1034 51,7*2/1000	1169,82 278,93	330,9 35,02	120,96	28,84	34,22 3,62	32,7	3,38
80	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 150x100, Ру1,6 МПа (шт) MAT=42008 64*1,1	2	44,58 42008 64*1,1		89,12				
81	ФЕР22-03-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм (т) 985,38 = 7 653,28 - 1 x 6 667,90 НР (183,82 руб.): 130% от ФОТ СП (125,83 руб.): 89% от ФОТ	0,414 3*138/1000	985,38 286,14	291,12 30,84	407,95	110,18	120,52 12,77	31,2	12,92
82	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 150x100, Ру1,6 МПа (шт) MAT=12008 64*1,1	3	12,73 12008 64*1,1		38,19				
83	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (штулки - прим.) (10 шт) НР (203,48 руб.): 130% от ФОТ СП (139,3 руб.): 89% от ФОТ	2 (9*2+4*5)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	527,16	75,1	452,06 61,00	4,14	8,28
84	Прайс	Фланец SDR11 d315 (шт) MAT=129408 64*1,1	11 9*2	546,69 429408 64*1,1		6013,59				
85	Прайс	Фланец SDR11 d160 (шт) MAT=169008 64*1,1	4	215,16 169008 64*1,1		860,64				
86	Прайс	Фланец SDR11 d110 (шт) MAT=94008 64*1,1	5	119,68 94008 64*1,1		598,4				
87	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d300 (паронитовые) (шт) MAT=150308 64*1,1	21 16*2+3	191,35 150308 64*1,1		4013,35				
88	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d100 (паронитовые) (шт) MAT=23208 64*1,1	22 19*3	29,54 23208 64*1,1		649,88				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
89	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d150 (паронитовые) (шт) МАТ=470/8,64*1,1	5 4+1	59,84 470/8,64*1,1		299,2				
90	ФССЦ-24.3.05.01-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт)	5	107,99		539,95				
91	ФССЦ-24.3.05.01-0012 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 125 мм (160мм - прим.) (шт)	4	186,75		667				
92	ФССЦ-24.3.05.01-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 315 мм (шт)	11 9+2	215,8		2373,8				
93	ФЕР22-03-014-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 300 мм (вставка демонтажная) (шт) НР (149,34 руб.); 130% от ФОТ СП (102,24 руб.); 89% от ФОТ	2	266,24 27,17	225,04 22,78	532,48	54,34	450,08 45,56	2,45	4,9
94	Прайс	Вставка демонтажная HAWLE d300, Ру1,6 МПа (шт) МАТ=5790/8,64*1,2*1,1	2	6143,58 5790/8,64*1,2*1,1		12287,16				
95	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (254,35 руб.); 130% от ФОТ СП (174,13 руб.); 89% от ФОТ	2,5 (2*2+4*2+2*2+2*2+2*2+1)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	658,95	93,88	565,07 76,25	4,14	10,35
96	Прайс	Переход литой ПЭ100 SDR11 160x110, Ру1,6 МПа (шт) МАТ=120/8,64*1,2*1,1	2	12,73 120/8,64*1,2*1,1		25,46				
97	ФССЦ-24.3.05.08-0476 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	8 2*2+2+2	111,66		893,28				
98	ФССЦ-24.3.05.08-0642 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 160 мм (шт)	2	241,34		482,68				
99	ФССЦ-24.3.05.08-0502 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	111,6		223,2				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100	ФССЦ-24.3.05.08-0639 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см²), диаметр 110 мм (шт.)	1	143,46		143,46				
101	ФССЦ-24.3.05.08-0648 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см²), диаметр 315 мм (шт.)	2	995,51		1991,02				
102	ФССЦ-24.3.05.08-0545 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см²), диаметр 315 мм (шт.)	4	1329,45		5317,8				
103	ФССЦ-24.3.05.08-0468 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см²), диаметр 315 мм (прим.) (шт.)	4 2*2	659,14		2636,56				
104	ФЕР22-03-002-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт) НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ СП (41,08 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Тройник полиэтиленовый сварной ПЭ100, к напорным трубам, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/см²), 3, диаметр 315 мм (прим.) (шт.)	4 1+3	922,73		3690,92				
106	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) НР (203,48 руб.): 130% от ФОТ СП (139,3 руб.): 89% от ФОТ	2 (8+5+5+2) / 10	263,58 37,55	226,03 30,5	527,16	75,1	452,06 61,00	4,14	8,28
107	ФССЦ-24.3.05.07-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт.)	8	123,18		985,44				
108	ФССЦ-24.3.05.07-0014 Приказ Минстроя 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 Минстроя 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 Минстроя 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м³)		790						

Страница 11

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 x 1 148,40 НР (168,91 руб.), 130% от ФОТ СП (115,64 руб.), 89% от ФОТ	7	62,71 15,52	4,28 0,62	438,97	108,64	29,96 4,34	1,82	12,74
113	Прайс	Пожарный гидрант h=2480мм (шт) МАТ=891958,64/1,2*1,1	7	9463,2 891958,64/1,2*1,1		66242,4				
114	Прайс	Пожарная подставка фланцевая 90град (шт) МАТ=12641,97/8,64/1,2*1,1	5	1341,26 12641,97/8,64/1,2*1,1		6706,3				
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 (12266,53 руб.), 130% от ФОТ СП (8327,66 руб.), 89% от ФОТ	9,1237 (16,16+10,149+10,464+15,7 84+6,729+20,298+2,792+3, 708+2,792+1,551+0,42+0,3 9) / 10	8227,35 774,36	821,12 124,95	75063,87	7065,03	7491,65 1140,01	88,6	808,36
117	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, 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 КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	8	647,77		5182,16				
119	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-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 КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (шт)	3	593,85		1781,55				
121	ФССЦ-05.1.01.09-0073 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	6	901,16		5406,96				
122	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (м)	7,12 0,89*8	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 (м)	2,7 0,9*3	979,18		2643,79				
124	ФССЦ-05.1.01.09-0052 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход арматуры 4,80 кг (шт)	10 7+3	234,87		2348,7				

Страница 13

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 отвале экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом емкостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (381,43 руб.), 95% от ФОТ СП (200,75 руб.), 50% от ФОТ	0,835 (131+298+56+219+131)/ 1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	2431,09	72,95	2358,14 276,18	11,2	9,35
134	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль- самосвалы экскаваторами с ковшом емкостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (137,54 руб.), 95% от ФОТ СП (72,39 руб.), 50% от ФОТ	0,20825 (1043,25+339)/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	847,85	20,95	825,77 104,95	12,9	2,69
135	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 СП 0% от ФОТ	364,4375 1,75*208,25	19,29	19,29	7030		7030		
136		Утилизация (т) МАТ=41008,64/1,2	364,44	395,45 41008,64/1,2		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 м ³) НР (122,34 руб.), 95% от ФОТ СП (64,39 руб.), 50% от ФОТ	2,1829	300,47	300,47 51,3	655,9		655,9 111,98		
138	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м ³) НР (1624,26 руб.), 130% от ФОТ СП (1111,99 руб.), 89% от ФОТ	12,553 125,53/10	112,13 83,33	28,8 3,22	1407,57	1046,04	361,53 40,42	10,2	128,04
139	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м ³) НР (1532,73 руб.), 80% от ФОТ СП (662,16 руб.), 45% от ФОТ	2,51 251/100	663,75 663,75		1666,01	1666,01		88,5	222,14
140	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м ³) 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	268,27	606,36 66,16	12,53	31,45
141	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м ³)	376,6	70,6		26587,96				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
142	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обратная засыпка под дорогой) (100 м3) НР (92,21 руб.): 80% от ФОТ СП (61,67 руб.): 45% от ФОТ	0,151 15,1 / 100	663,75 663,75	100,23	100,23	100,23	88,5	11	13,36
143	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (21,98 руб.): 95% от ФОТ СП (11,57 руб.): 50% от ФОТ	0,151 15,1 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	52,62	16,14	36,48 3,98	12,53	1,89
144	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	16,61 1,1*15,1	70,6		1172,67				
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 (451,08 руб.): 89% от ФОТ	2,1 (36+174) / 100	221,66 208,75	7,91 1,12	465,49	438,38	16,61 2,35	22,74	47,75
146	Прайс	Труба wavin 110/103,6 (шт) МАТ-3299/8,64/1,2*1,1	6 36/6	350,01 32998,64/1,2*1,1		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				
148	ФЕР23-01-020-02 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,18 руб.): 130% от ФОТ СП (28,2 руб.): 89% 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
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				
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 (фуллар) (100 м) НР (90,02 руб.): 130% от ФОТ СП (41,02 руб.): 89% от 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				

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 (1384,95 руб.): 105% от ФОТ СД (657,35 руб.): 65% от ФОТ	0,319 31,90 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	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 1062,30/1000	6508,75		6914,25				
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 1,015*31,90	790		25579,02				
155	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полистироновых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (91,57 руб.): 130% от ФОТ СД (62,69 руб.): 89% от ФОТ	0,9 (6+3) / 10	263,58 37,55	226,03 30,5	237,22	33,8	203,42 27,45	4,14	3,73
156	Прайс	Отвод wavin 110/103,6 (шт) МАТ=2288,64/1,2*1,1	6	24,19 2288,64/1,2*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) НР (144,85 руб.): 100% от ФОТ СД (101,4 руб.): 70% от ФОТ	0,6	5491,06 206,34	305,96 3,6	3294,64	123,8	183,58 2,16	20,8	12,48
158	ФЕР46-03-017-06 Приказ 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 СД (959,26 руб.): 70% от ФОТ	2,4	1110,76 491,87	26,67 4,64	2685,82	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 СД (351,04 руб.): 89% от ФОТ	0,2221 (0,941+0,941+0,1+0,2+0,03 9) / 10	6573,8 1257,92	2287,79 286,34	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 СД (3228,54 руб.): 89% от ФОТ	2,925 (2,02*6+1,308*5+1,973*3+0 ,349*6+0,2*5+0,42*3+0,039 3) / 10	6099,79 875,71	1531,19 202,72	17841,89	2561,45	4478,73 592,96	96,55	282,41

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
162	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС-15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	5	429,96		2149,8				
163	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС-15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	3	647,77		1943,31				
164	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)	7 4+3	31,43		220,01				
165	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев 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	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (м)	5,34 0,89*6	806,47		4306,55				
167	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	7	78,56		549,92				
168	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)	6	469,14		2814,84				
169	ФССЦ-05.1.01.08-0091 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	1	188,68		188,68				
170	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт)	7	569,52		3986,64				
171	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 (78,52 руб.); 122% от ФОТ СП (61,49 руб.); 80% от ФОТ	0,2744 27,44 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	98,27	55,32 19,66 0,64	21,2	5,82	
172	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,0658	43982,4		2894,04				
173	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) НР (12,38 руб.); 90% от ФОТ СП (11,17 руб.); 85% от ФОТ	0,0342 0,6*(51+9)/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	35,28	9,29 22,96 2,68	28,9	0,99	
174	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0342	7571		258,93				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						299274,19	8950,04	18553,85 1443,76		1060,2

Страница 17

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил. 2 табл. 1 п.5. Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 133-134, 137, 140, 143, 135-136, 138, 141, 144-151, 155-156, 160-170, 139, 142, 152-154, 157-159, 171-174))						303399,78	10292,55	21336,93 1690,32		1219,24
Накладные расходы										
Сметная прибыль						13486,23				
Итого по разделу 3 Система К1						8711,26				
Раздел 4. Система К2						28'3160,41				1219,24
Земляные работы										
175	ФЕР01-01-003-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (149,26 руб.): 95% от ФОТ СП (78,56 руб.): 50% от ФОТ	0,32677 (169+122,77+35)/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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвал экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (477,42 руб.): 95% от ФОТ СП (251,28 руб.): 50% от ФОТ	0,72282 722,82/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	2942,83	72,73	2866,18 364,27	12,9	9,32
177	ФССПг-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	1264,935 1,75722,82	19,29	19,29	24400,6		24400,6		
178		Утилизация (1) МАТ=11008,64/1,2	1264,93	395,45 41008,64/1,2		500216,57				
179	ФЕР01-01-033-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) НР (18,31 руб.): 95% от ФОТ СП (1701,96 руб.): 50% от ФОТ	0,32677 326,77/1000	300,47	300,47 51,3	98,18		98,18 16,76		
180	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (2486,02 руб.): 130% от ФОТ СП (1701,96 руб.): 50% от ФОТ	19,213 192,13/10	112,13 83,33	28,8 3,22	2154,35	1601,02	553,33 61,87	10,2	195,97
181	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (2346,54 руб.): 80% от ФОТ СП (1319,33 руб.): 45% от ФОТ	3,8427 384,27/100	663,75 663,75		2550,59	2550,59		88,5	340,08

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 (559,36 руб.): 95% от ФОТ СЦ (284,4 руб.): 50% от ФОТ	3,8427 384,27 / 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 1,1576,4	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 (41,19 руб.): 130% от ФОТ СЦ (28,2 руб.): 88% 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 (515 руб.): 130% от ФОТ СЦ (352,57 руб.): 88% от ФОТ	1,5 150 / 100	247,21 228,03	11,52 1,62	370,82	342,05	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 СЦ (328,61 руб.): 88% 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 СЦ (1882,41 руб.): 65% от ФОТ	0,7004 70,04 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	7495,62	2234	2450,86 284,28	360	252,14

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
191	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	1,6847 1684,7/1000	6508,75		10965,29				
192	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	71,0906 1,0157/0,04	790		56161,57				
Ж/б основание по ПП ВКН-32										
193	ФЕР06-07-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных балок (прим.) (100 м3) НР (124,65 руб.); 105% от ФОТ СП 177.16.руб.1.65% от ФОТ	0,01 (0,25*4)/100	34051,49 9504	6320,79 817,54	340,51	95,04	63,21 8,18	1100	11
194	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	1,015 1,015*0,25*4	592,76		601,65				
195	ФССЦ-08.4.03.02-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм (т)	0,00252 0,73*4/1000	7418,82		21,66				
196	ФССЦ-08.4.03.03-0022 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-II, диаметр 12 мм (т)	0,05256 13,14*4/1000	5950		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.); 155% от ФОТ СП 89.78.руб.1.100% от ФОТ	0,04 4/100	2838,49 416,02	1798,71 253,04	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 ФБС9-3-Г, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг (шт)	4	90,53		362,12				
199	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,0164	592,76		9,72				
Колодцы										
200	ФЕР23-03-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 м3) НР (879,15 руб.); 130% от ФОТ СП 160.1.88.руб.1.89% от ФОТ	0,3808 (0,941*2+0,1*2+0,2*2+0,03 9*2+0,624*2)/10	6573,8 1257,92	2287,79 286,34	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 СП 171.56.98.руб.1.89% от ФОТ	6,4841 (2,02*12+0,643*1,308*9+1, 973*12+0,349*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	9928,39 1314,46	96,55	626,04

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
202	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (+ КС15.3 - прим.) (шт)	10	429,96		4299,6				
203	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	12	647,77		7773,24				
204	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-8 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	14	31,43		440,02				
205	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (м)	1,8 0,9'2	589,56		1061,21				
206	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (м)	10,68 12'0,89	806,47		8613,1				
207	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	12	78,56		942,72				
208	ФССЦ-05.1.01.09-0052 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход арматуры 4,80 кг (шт)	2 1+1	234,87		469,74				
209	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Министра 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)	12	469,14		5629,68				
210	ФССЦ-05.1.01.08-0091 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	2	188,68		377,36				
211	ФССЦ-05.1.01.09-0055 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	2	242,94		485,88				
212	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт)	14	569,52		7973,28				
213	ФЕР08-01-003-07 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (172,84 руб.); 122% от ФОТ СП1113.34 подп. 1.80% от ФОТ	0,6041 60,41/100	358,13 201,61	71,64 2,32	216,35	121,79	43,28 1,40	21,2	12,81
214	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БГХ-2" (т)	0,14498	43982,4		6376,57				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
215	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т)	0,0738 0,6*(12+111)/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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0738	7571	558,74					
Наращивание колодцев на существующие сети К2 и К13										
217	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 (1110,19 руб.): 130% от ФОТ СП (125,26 руб.): 85% от ФОТ	0,6886 (0,643*2+1,973*2+0,349*2+ 0,2*4+0,039*4)/10	6099,79 875,71	1531,19 202,72	4200,32	603,01	1054,38 139,59	96,55	66,48
218	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.) (шт)	2	429,96		859,92				
219	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	2	647,77		1295,54				
220	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодца КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (n-15ч) (шт)	2	459,14		938,28				
221	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	4	78,56		314,24				
222	ФССЦ-05.1.01.09-0042 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)	4	31,43		125,72				
223	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт)	4	569,52		2278,08				
224	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя 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 СП (148,97 руб.): 80% от ФОТ	0,261 26,1 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	93,47	52,62	18,7 0,61	21,2	5,53
225	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	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	Монтаж лестниц полимерных и клинотканых, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т) НР (1,31 руб.), 90% от ФОТ СП (1,23 руб.), 85% от ФОТ	0,0036 0,6%/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	3,71	0,98	2,42 0,28	28,9	0,1
227	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0036	7571		27,26				
Дождеприемные колодцы на сети К2										
228	ФЕР23-03-007-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 1,0 м в сухих грунтах (10 м3) НР (2386,55 руб.): 130% от ФОТ СП (1633,87 руб.): 89% от ФОТ	0,9598 (0,941*4+2,02*1,308+1,973 +0,2+0,333)/10	5814,67 1287,36	3182,23 375,86	5580,92	1235,61	3054,3 360,75	149	143,01
229	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (м)	4,49 0,9*4+0,89	589,56		2647,12				
230	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.) (шт)	1	429,96		429,96				
231	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	1	647,77		647,77				
232	ФССЦ-05.1.06.09-0087 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	6 5*1	119,5		717				
233	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	1	78,56		78,56				
234	Прайс	ОП-1 к (шт)	5	803,5 7573,328/641,2*1,1		4017,5				
235	ФССЦ-08.1.02.06-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный канализационный заборный квадратный ЛК3-1000.1000 (прим.) (шт)	5	5373,44		26867,2				
236	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (18,17 руб.): 122% от ФОТ СП (11,91 руб.): 80% от ФОТ	0,0635 6,35/100	358,13 201,61	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	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,01524	43982,4		670,29				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производств работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 175-176, 179, 182, 177-178, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 181, 190-199, 213-214, 224-225, 236-237, 215-216, 226-227))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 4 Система К2										
Раздел 5. Система К13										
Земляные работы										
238	ФЕР01-01-003-09 Приказ 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 (34,26 руб.); 95% от ФОТ СП (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 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 (46,24 руб.); 95% от ФОТ СП (24,34 руб.); 50% от ФОТ	0,07 (145-75) / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	284,99	7,04	277,57 35,28	12,9	0,9
240	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 расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ Утилизация (т) МАТ=4100/6,64/1,2	122,5 1,7570	19,29	19,29	2363,03		2363,03		
241			122,5	395,45 4100/6,64/1,2		48442,63				
242	ФЕР01-01-033-06 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 3 (1000 м3) НР (4,79 руб.); 95% от ФОТ СП (2,52 руб.); 50% от ФОТ	0,075 75 / 1000	342,37	342,37 58,46	25,68		25,68 4,38		
243	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (109,17 руб.); 95% от ФОТ СП (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
2117,39										

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 (399,82 руб.); 130% от ФОТ СП (273,72 руб.); 89% от ФОТ	3,09 30,9 / 10	112,13 83,33	28,8 3,22	346,48	257,49	88,99 9,95	10,2	31,52
245	ФЕР01-02-061-01 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 СП (212,28 руб.); 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		7199,08				
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 СП (231,15 руб.); 65% от ФОТ	0,086 8,6 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	920,36	274,31	300,93 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 раструбов хризотилцементом диаметром: 100 мм (прим.) (км) НР (62 руб.); 130% от ФОТ СП (42,44 руб.); 89% 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 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,18 руб.); 130% от ФОТ СП (28,2 руб.); 69% от ФОТ	0,12 12 / 100	247,21 228,03	11,52 1,62	29,67	27,36	1,38 0,19	24,84	2,98
253	ФССЦ-24.3.02.04-0001 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				

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 СП (24,09 руб.): 89% 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 СП (68,25 руб.): 89% от ФОТ	0,24 24 / 100	1120,28 245,25	872,74 105,89	263,87	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 1,07*24	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 СП (20,54 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	48,85	16,35	31,36 3,72	29,88	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		2197,56				
260	ФЕР23-01-020-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м) НР (35,19 руб.): 130% от ФОТ СП (24,09 руб.): 89% 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	Прогласивание в футляр чугунных труб диаметром: 100 мм (100 м) НР (47,59 руб.): 130% от ФОТ СП (32,58 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6 / 100	647,51 529,69	91,18 0,81	38,85	31,78	5,47 0,05	56,35	3,38

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
263	ФЕР22-05-005-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (72,16 руб.): 130% от ФОТ СП (49,4 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6/100	1993,82 803,46	90,9 1,08	119,63	48,21	5,45 0,06	83,52	5,01
264	ФЕР22-05-004-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм (футляр) НР (78,88 руб.): 130% от ФОТ СП (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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм (шт) НР (28,46 руб.): 130% от ФОТ СП (19,48 руб.): 89% от ФОТ	0,0514 25,7*2/1000	9584,72 359,11	63,08 11,14	492,65	18,46	3,24 0,57	42,1	2,16
266	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (40,68 руб.): 130% от ФОТ СП (27,86 руб.): 89% 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 Минстроя 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 160 мм (250мм - прим.) (шт)	2	957,28		1914,56				
269	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (241,43 руб.): 100% от ФОТ СП (168,46 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 2 м в сухих грунтах (10 м3) НР (2370,9 руб.): 130% от ФОТ СП (1623,16 руб.): 89% от ФОТ	1,7011 (3,383*2+2,243+3,383*2+0, 618*2)/10	6191,32 731,22	1520,51 201,05	10532,05	1243,88	2586,54 342,01	80,62	137,14
271	ФССЦ-05.1.01.09-0071 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20 Б, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (шт)	1	593,85		593,85				
272	ФССЦ-05.1.01.09-0073 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20 Б, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	2	901,16		1802,32				

Страница 27

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
273	ФССЦ-05.1.01.08-0094 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодезев КЦП 1-20-1, бетон В15 (М200), объем 0,51 м3, расход арматуры 43,40 кг (п-20ч) (шт)	2	978,71		1957,42				
274	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодезев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	2	78,56		157,12				
275	ФССЦ-05.1.01.09-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодезев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм (шт)	1,8 0,9*2	979,18		1762,52				
276	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт)	2	569,52		1139,04				
277	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 (20,73 руб.): 122% от ФОТ СП (13,59 руб.): 80% от ФОТ Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,0724 7,24 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	25,93	14,6	5,19 0,17	21,2	1,53
278	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС4) (т)	0,017376	43982,4		764,24				
279	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,009 0,6*15/1000	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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ж/б основание по ПП ВКН-32 (т)	0,009	7571		68,14				
Ж/б основание по ПП ВКН-32										
281	ФЕР06-07-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных балок (прим.) (100 м3) НР (67,24 руб.): 105% от ФОТ СП (64,01 руб.): 65% от ФОТ Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,007 (0,35*2) / 100	34051,49 9504	6320,79 817,54	238,36	66,53	44,25 5,72	1100	7,7
282	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм (т)	0,7105 1,015*0,35*2	592,76		421,16				
283	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)	0,00208 1,04*2/1000	7418,82		15,43				
284	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)	0,03696 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 СЦ (46,16 руб.): 100% от ФОТ	0,06 (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				
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. 238-239, 242-243, 240-241, 244, 246, 250-268, 270-276, 245, 247-249, 281-284, 269, 277-280, 285-287))										
Итого по разделу 5 Система К13										
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 автомобили- самосвалы экскаваторами с ковшом емкостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (310,43 руб.): 95% от ФОТ СЦ (163,39 руб.): 50% от ФОТ	0,47 470 / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	1913,52	47,29	1863,68 236,86	12,9	6,06
289	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 расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЦ 0% от ФОТ	822,5 1,75*470	19,29	19,29	15866,03		15866,03		
290		Утилизация (т) МАТ=41008,64/1,2	822,5	395,45 41008,64/1,2		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.): 80% от ФОТ СЦ (1121,46 руб.): 45% от ФОТ	3,2649 326,49 / 100	663,75 663,75		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 СЦ (250,13 руб.): 50% от ФОТ	3,2649 326,49 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	1137,69	348,95	788,74 86,06	12,53	40,91

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Страница 30

ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ПНК-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 № 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.

№ 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	11
Раздел 1. 20 кВ											
1	ФЕР01-01-009-15 Приказ Минстроя России 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 СГТ (117,91 руб.): 50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	3350 452,25	3350	1306,5	1306,5	1306,5 176,38			
2	ФЕР01-01-022-15 Приказ Минстроя России 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 (117,91 руб.): 95% от ФОТ СГТ (62,62 руб.): 50% от ФОТ	0,195 195 / 1000	4100 553,5	4100	799,5	799,5	799,5 107,93			

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФССЦ-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	370,5 195*1,9	19,29	19,29	7146,95		7146,95		
4	ФЕР01-01-016-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3) НР (16,1 руб.): 95% от ФОТ СП (3,48 руб.): 50% от ФОТ	0,195 195 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	62,55	5,05	57,06 9,69	3,32	0,65
5	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (т) MAT=4100/8,64/1,2	370,5	395,45 4100/8,64/1,2		146514,23				
6	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 (1068,63 руб.): 80% от ФОТ СП (601,11 руб.): 45% от ФОТ	1,75 (195-20) / 100	663,75 663,75		1161,56	1161,56		88,5	154,88
7	ФЕР34-02-003-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий (канал км) НР (742,73 руб.): 100% от ФОТ СП (482,77 руб.): 65% от ФОТ	0,574 0,162*0,412	64193,2 1125,18		36846,9	645,85		133	76,34
8	ФССЦ-24.3.05.02-1124 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Заглушка из полиэтилена для двустенных гофрированных труб, внутренний диаметр 110 мм (шт)	30	14,68		440,4				
9	ФССЦ-07.2.07.13-0201 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Стяжки винтовые (шт)	1400	22,8		31920				
10	ФЕРм08-02-155-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (шт) НР (46,81 руб.): 95% от ФОТ СП (32,03 руб.): 65% от ФОТ	12	18,64 3,57		223,68	42,84		0,38	4,56
11	прайс	Уплотнитель кабельных проходов УКТП 200/60- 450 (шт) MAT=15254,24/12/8,64/1,1	12	161,84 15254,24/12/8,64/1,1		1942,08				
12	ФЕРм08-02-400-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Провод по перфорированным профилям, сечением до 6 мм2, прим. сигнальная лента (100 м) НР (781,42 руб.): 95% от ФОТ СП (534,66 руб.): 65% от ФОТ	14 1400 / 100	93,18 35,34	47,39 15,75	1304,52	494,76	663,46 220,50	3,76	52,64
13	ФССЦ-01.7.06.08-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина 200 мм, толщина 50 мкм (100 м)	14 1400 / 100	108		1512				
14	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	214,5 195*1,1	70,6		15143,7				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	ФЕР01-01-033-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) НР (46,56 руб.); 95% от ФОТ СП (124,51 руб.); 50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	560,21	560,21 109,27	218,48		218,48 42,62		
16	ФЕР01-01-033-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01- 033-01 (1000 м3) НР (19,13 руб.); 95% от ФОТ СП (10,07 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (100 м3) НР (67,88 руб.); 95% от ФОТ СП (356,78 руб.); 50% от ФОТ	3,9 390 / 100	416,19	288,58 31,49	1623,14		1125,46 122,81	14,96	58,34
18	ФЕР08-02-148-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг (100 м) НР (1848,75 руб.); 95% от ФОТ СП (1264,93 руб.); 65% от ФОТ	17,22 (674,3) / 100	176,53	46,25 5,02	3039,85	1605,77	796,43 86,44	9,92	170,82
19	ФЕР08-02-146-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг (100 м) НР (408,66 руб.); 95% от ФОТ СП (279,61 руб.); 65% от ФОТ	2 200 / 100	832,15	645,8 61,45	1684,3	251,16	1291,6 122,90	13,36	26,72
20	ФЕР08-02-141-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м: до 1 кг (100 м) НР (2767,76 руб.); 95% от ФОТ СП (1886,89 руб.); 65% от ФОТ	22,78 (4200-1722-200) / 100	242,91	66,92 7,79	5533,49	2346,8	1524,44 177,46	10,96	249,67
21	прайс	Кабель силовой, одножильный с алюминиевыми жилами, с изоляцией из сшитого полиэтилена в усиленной полиэтиленовой оболочке, с продольной герметизацией АПаПуг 1х70(16) (м) МАТ-216,33х64х1,1	4200	27,61 216,63х64х1,1		115962				
22	ФЕР08-02-186-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим. (шт) НР (17823,87 руб.); 95% от ФОТ СП (12195,28 руб.); 65% от ФОТ	9 6+3	3857,1	1614,01 62,19	34713,9	15755,04	14526,09 559,71	157,85	1420,65
23	ФЕР08-02-169-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта соединительная эпоксидная усовершенствованной конструкции для 3-5- жильного кабеля напряжением до 35 кВ в климатическом исполнении У-2,5 и УХЛ-2,5, сечение одной жилы: до 95 мм2, прим. (соединение) НР (2637,24 руб.); 95% от ФОТ СП (1804,43 руб.); 65% от ФОТ	15	175,91	160,93	2638,65	2413,95		17,12	256,8

Страница 3

ГРАНД-Смета 2020										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
24	прайс	Концевая муфта термоусаживаемая внутренней установки для адаптеров типа RCS для подключения к ячейкам RM-6 20 кВ RCS-5133 (шт) МЛТ=2457,63/8,64*1,1	3	312,89 2457,63/8,64*1,1		938,67				
25	прайс	Муфта термоусаживаемая соединительная на напряжение 20кВ для одножильных кабелей с изоляцией из сшитого полиэтилена сеч. 70мм2 1ПСТ-20-70/120(Б) (шт) МЛТ=4915,25/8,64*1,1	15	625,78 4915,25/8,64*1,1		9386,7				
26	прайс	Концевая муфта термоусаживаемая внутренней установки для кабеля 20кВ 70мм ² . Кабельные наконечники в комплекте POLT- 24D/1X1-L12A (шт) МЛТ=2406,78/8,64*1,1	6	306,42 2406,78/8,64*1,1		1838,52				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5										
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, 4-5, 15-17, 6, 14, 7-9, 11, 13, 21, 24-26, 10, 12, 18-20, 22-23))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										
Итого по разделу 1 20 кВт										

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
30	ФЕР01-01-016-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3) НР (3,73 руб.); 95% от ФОТ СП (1,97 руб.); 50% от ФОТ	0,045 45 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	14,53	1,17	13,17 2,24	3,32	0,15
31	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (т) МДТ-4100/8,64/1,2	85,5	395,45 4100/8,64/1,2		33810,98				
32	ФЕР01-01-033-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) НР (0,83 руб.); 95% от ФОТ СП (0,44 руб.); 50% от ФОТ	0,007 7 / 1000	560,21 109,27		3,92		3,92 0,76		
33	ФЕР01-02-005-02 Приказ Минстроя 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 Минстроя 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 (37,78 руб.); 45% от ФОТ	0,11 11 / 100	663,75 663,75		73,01	73,01		88,5	9,74
35	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	12,1 11*1,1	70,6		854,26				
36	ФЕР11-01-002-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство подстилающих слоев: щебеночных (м3) НР (547,44 руб.); 123% от ФОТ СП (333,8 руб.); 75% от ФОТ	11,3 (2,5*4,3*0,4)/(2,5*7*0,4)	79,09 28,71	50,01 5,54	893,72	324,42	565,11 62,60	3,24	36,61
37	ФССЦ-02.2.05.04-1787 Приказ Минстроя 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 Минстроя 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 (2,5*4,3*0,1)/(2,5*7*0,1)/ 100	3528,33 1053	1566,06 244,39	99,68	29,75	44,24 6,90	135	3,81
39	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	2,8815	592,76		1708,04				
40	ФЕРМ37-01-001-10 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 8 т (прямоугольный) (шт) НР (1064,9 руб.); 80% от ФОТ СП (798,67 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 18 т (КТП) (шт) НР (1439,4 руб.): 80% от ФОТ СП (1029,55 руб.): 60% от ФОТ	1	7109,78 1266,84	4439,15 297,72	7109,78	1266,84	4439,15 297,72	138	138
42	ФЕРм08-01-025-02 Приказ Минстроя 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 СП (382,91 руб.): 65% от ФОТ	1	1676,61 366,52	1194,04 145,73	1676,61	366,52	1194,04 145,73	38,1	38,1
43	прайс	Блочная комплектная трансформаторная подстанция КТПН-400/20 с силовым масляным трансформатором типа ТМГ-400кВА напряжением 20/0,4кВ, с РУВН, РУНН согласно однолинейной схемы, полной заводской готовности с фундаментным блоком ("стакан") БКТПН-400/10 (шт) НР (2227,26 руб.): 80% от ФОТ СП (1650,45 руб.): 60% от ФОТ	1	262182,2 2058322,038,64*1,1		262182,2				
44	ФЕРм37-01-001-14 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 40 т (ДГУ) (шт) НР (2227,26 руб.): 80% от ФОТ СП (1650,45 руб.): 60% от ФОТ	1	10047,83 2030,4	5983,91 390,54	10047,83	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) НР (229867,98 руб.): 80% от ФОТ СП (1805508,478,64*1,1)	1	229867,98		229867,98				
46	ФЕРм08-02-472-10 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мм2 открыто по строительным основаниям (100 м) НР (165,55 руб.): 95% от ФОТ СП (113,22 руб.): 65% от ФОТ	0,5 50 / 100	493,3 302,3	5,43 0,76	246,65	151,15	2,72 0,38	32,16	16,08
47	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВВБШнг 5х4 кв мм (м) НР (1168,64 руб.): 95% от ФОТ СП (77,17 руб.): 65% от ФОТ	50	14,77 1168,64*1,1		738,5				
48	ФЕРм08-03-574-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 240 мм2 (100 шт) НР (112,76 руб.): 95% от ФОТ СП (17,17 руб.): 65% от ФОТ	0,12 12 / 100	1374,2 858,28	43,85 2,01	164,9	102,99	5,26 0,24	86,52	10,38

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	ФЕР06-01-001-16 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (100 м3) НР (141,74 руб.): 105% от ФОТ СП (82,74 руб.): 65% от ФОТ	0,061488 (2,44*6,30*4)/100	4533,87 1526,87	2518,58 382,14	278,78	93,88	154,86 23,50	179	11,01
50	ФССЦ-08.4.02.03-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Каркасы арматурные класса А-1 диаметром 12 мм (т)	0,498	7648		3808,7				
51	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	6,24	592,76		3698,82				
52	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (66,67 руб.): 122% от ФОТ СП (43,72 руб.): 80% от ФОТ	0,233 (46,6*0,9)/100	358,13 201,61	71,64 2,32	83,44	46,98	16,69 0,54	21,2	4,94
53	ФССЦ-01.2.03.03-0009 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика битумная «Еша» (т)	0,05592	21597,69		1207,74				
54	ФЕР06-03-004-09 Приказ Минстроя России от 30.06.2020 №352/пр	Установка закладных деталей весом: до 4 кг (т) НР (21,74 руб.): 105% от ФОТ СП (13,46 руб.): 65% от ФОТ	0,01	1824,5 1795,86	28,64 4,09	18,25	17,96	0,29 0,04	198	1,98
55	ФССЦ-08.4.01.02-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Детали закладные, вес до 1 кг (т)	0,01	11684		116,84				
56	ФЕР08-01-002-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты: щебеночного, отмостка (м3) НР (38,92 руб.): 122% от ФОТ СП (23,46 руб.): 80% от ФОТ	3,66 (12,6*24)*0,1	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 Приказ Минстроя 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство бетонной подготовки (100 м3) НР (57,33 руб.): 105% от ФОТ СП (35,49 руб.): 65% от ФОТ	0,0366 3,66/100	3528,33 1053	1586,06 244,39	129,14	38,54	57,32 8,94	135	4,94
59	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м (шт) 63,76 = 96,30 - 0,0005 * 6 508,75 НР (101,87 руб.): 105% от ФОТ СП (68,21 руб.): 60% от ФОТ	12 6*6	63,76 3,81	59,64 3,22	785,12	45,72	715,68 38,64	0,45	5,4
61	ФССЦ-08.3.08.03-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь угловая (т)	0,2262 (3,77*12*5)/1000	5763		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) 524,44 = 1 110,23 - 0,09 x 6 508,75 НР (85,66 руб.): 105% от ФОТ СП (48,95 руб.): 80% от ФОТ	0,55 (25*30) / 100	524,44 86,2	437,21 42,78	288,44	47,41	240,47 23,53	8,96	4,93
63	ФССЦ-08.3.07.01-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь полосовая: 40x5 мм, марка СтЗсп (т)	0,08635 (1,57*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 СП (6,45 руб.): 70% от ФОТ	0,0375 0,5*0,3*0,05*5	634,66 213,49	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 кронштейнах и на подвесках к потолку (м) НР (39,3 руб.): 80% от ФОТ СП (29,48 руб.): 80% 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	Лоток кабельный замковый неперфорированный 200x50 мм, горячеоцинкованный (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°, сейсмостойкий ЛВ-60/200, горячеоцинкованный (шт)	1	324,49		324,49				
68	ФССЦ-20.2.08.07-0023 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Скоба накладная (100 шт)	0,01 1 / 100	1060		10,6				
69	ФССЦ-01.7.15.01-0036 Приказ 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 Нит: НТ-V-5,8 М24x450 (НАС) для использования с химическими анкерами НТ (шт)	1	150,53		150,53				
71	ФССЦ-01.7.15.04-0042 Приказ 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 оцинкованные, диаметр резьбы 6 мм (кг)	0,05	39,35		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 СП (630,81 руб.): 85% от ФОТ	0,75 0,700*0,05	64193,2 1125,18		48144,9	843,89		133	99,75
74	ФССЦ-24.3.05.02-1124 Приказ Минстроя России от 01.08.2020 №294/пр	Заглушка из полиэтилена для двухстенных гофрированных труб, внутренний диаметр 110 мм (шт)	30	14,68		440,4				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
75	ФЕРм08-02-155-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (шт) НР (78 руб.): 95% от ФОТ СП (63,37 руб.): 65% от ФОТ	20	18,64 3,57		372,8	71,4		0,38	7,6
76	прайс	Уплотнитель кабельных проходов УКПт-200/60- 450 (шт) МАТ=15254,24/128,64*1,1	20	161,84 15254,24/128,64*1,1		3236,8				
77	ФЕРм08-02-400-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Провод по перфорированным профилям, сечением до 6 мм2, прим. сигнальная лента (100 м) НР (65,81 руб.): 95% от ФОТ СП (48,19 руб.): 65% 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина 200 мм, толщина 50 мм (100 м)	1 100 / 100	108		108				
79	ФЕРм08-02-186-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим. (шт) НР (11882,57 руб.): 95% от ФОТ СП (8130,18 руб.): 65% 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые термоусаживаемые внутренней установки для силовых кабелей на напряжение 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП- 1-240, сечение жил 150-240 мм2 (компл)	6	281,38		1688,28				
81	ФЕРм08-02-148-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг (100 м) НР (411,57 руб.): 95% от ФОТ СП (281,6 руб.): 65% от ФОТ	1,7 170 / 100	332,39 216,58	76,32 5,02	565,06	368,19	129,74 8,53	23,04	39,17
82	прайс	Кабель силовой, алюминевый с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением: АВБШвнг 4х240 (м) МАТ=690,67/8,64*1,1	170	87,93 690,67/8,64*1,1		14948,1				
83	ФЕРм08-02-146-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг, по лоткам в трубе внутри ТП (100 м) НР (265,63 руб.): 95% от ФОТ СП (181,75 руб.): 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-пластиката бронированный, сечением ВВБШвнг 5х2,5 кв мм (м) МАТ=85,6/8,64*1,1	50	10,9 85,6/8,64*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-пластика бронированный, сечением ВВБШнг 4х4 кв мм (м) ММТ=948,64*1,1	80	11,97 948,64*1,1		957,6				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты 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. 27, 30-33, 28, 34-37, 57, 38-39, 49-51, 54-55, 58-59, 43, 45, 47, 73-74, 76, 78, 80, 82, 84-85, 52-53, 56, 60-64, 40-41, 44, 65-72, 42, 46, 48, 75, 77, 79, 81, 83))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 2 Универсальное индустриальное 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; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 4-5, 15-17, 27, 30-33, 6, 14, 28, 34-35, 7-9, 11, 13, 21, 24-26, 43, 45, 47, 73-74, 76, 78, 80, 82, 84-85, 36-37, 57, 38-39, 49-51, 54-55, 58-59, 52-53, 56, 60-64, 10, 12, 18-20, 22-23, 42, 46, 48, 75, 77, 79, 81, 83, 40-41, 44, 65-72))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
ВСЕГО по смете										

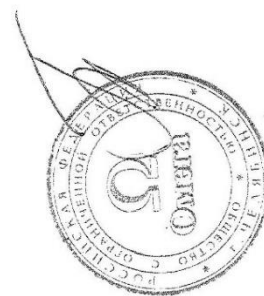
24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ПНК-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	эксплуатации машин	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Благоустройство										
Проезд										
1	ФЕР27-04-005-02 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2); верхнего слоя двухслойных (1000 м2) 11 771,02 = 31 238,02 - 189 x 103,00 НР (8005,35 руб.): 142% от ФОТ СП (5355,69 руб.): 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	11771,02 269,61	9478,21 539,74	71297,07	1633,03	57409,52 3269,21	33	199,88
2	ФСЦЦ-02.2.05.04-1782 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	1144,773	166,8		190948,14				

Страница 1

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФЕР27-04-005-03 Приказ Минстроя 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 кгс/см ²); нижнего слоя двухслойных (1000 м ²) 6 265,63 = 25 732,63 - 189 x 103,00 НР (5795,57 руб.): 142% от ФОТ СП (2822,12 руб.): 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	6265,63 233,66	5983,17 352,28	37950,92	1415,28	36240,06 2133,76	28,6	173,23
4	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (м ³)	1144,773	166,8		190948,14				
5	ФЕР27-04-005-04 Приказ Минстроя 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 м ²) 468,89 = 1 766,69 - 12,6 x 103,00 НР (27636,77 руб.): 142% от ФОТ СП (18422,49 руб.): 95% от ФОТ	605,7 (6057*100) / 1000	468,89	468,89 27,84	284006,67		284006,67 16862,69		
6	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (м ³)	7631,82	166,8		1272887,58				
7	ФЕР27-04-001-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка (100 м ³) НР (5761,83 руб.): 142% от ФОТ СП (3854,75 руб.): 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 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м ³)	1353,704 1230,64*1,1	70,6		95571,5				
9	ФЕР27-06-029-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м ²) НР (4122,4 руб.): 142% от ФОТ СП (2557,95 руб.): 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	8536,13 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,48 1420,12	20,86	126,35
10	ФЕР27-06-030-01 Приказ Минстроя 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 м ²) НР (365,58 руб.): 142% от ФОТ СП (244,58 руб.): 95% от ФОТ	24,228 (6057*4) / 1000	261,12 3,29	254,89 5,95	6326,42	79,71	6175,47 144,16	0,35	8,48
11	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка 1, тип Б (т)	877,68	744,35		653301,11				
12	ФЕР27-06-026-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Розлив вяжущих материалов (т) НР (46,7 руб.): 142% от ФОТ СП (31,25 руб.): 95% от ФОТ	4	39,1	39,1 7,15	156,4		156,4 28,60		

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Битумы полимерно-модифицированные дорожные (т)	4,12	3516,74		14488,97				
14	ФЕР27-06-029-01 Приказ Минстроя 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 СП (2257,95 руб.): 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	8536,13 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,48 1420,12	20,86	126,35
15	ФЕР27-06-030-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029- 01 (1000 м2) НР (182,8 руб.): 142% от ФОТ СП (122,29 руб.): 95% от ФОТ	12,114 (6057*2) / 1000	261,12 3,29	254,89 5,95	3163,21	39,86	3087,74 72,08	0,35	4,24
16	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б (т)	753,9	744,35		561165,47				
17	ФЕР27-06-026-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Розлив вяжущих материалов (т) НР (35,03 руб.): 142% от ФОТ СП (23,44 руб.): 95% от ФОТ	3	39,1	39,1 7,15	117,3		117,3 21,45		
18	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Битумы полимерно-модифицированные дорожные (т)	3,09	3516,74		10866,73				
19	ФЕР27-02-010-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м) НР (6610,88 руб.): 142% от ФОТ СП (6760,8 руб.): 95% от ФОТ	8,8 880 / 100	4353,58 590,51	73,02 8,7	38311,5	5196,49	642,58 76,56	69,8	614,24
20	ФССЦ-05.1.08.02-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Камни железобетонные бортовые БР 300 30 15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг (шт)	294	261,98		77022,12				
Отметка										
21	ФЕР26-01-036-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клею и добелями холодных поверхностей: наружных стен (100 м2) НР (883,11 руб.): 100% от ФОТ СП (613,16 руб.): 70% от ФОТ	5,76 576 / 100	2674,21 132,33	5,79 0,99	15403,45	762,22	33,35 5,70	16,06	92,51
22	ФССЦ-12.2.05.09-0009 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS CARBON 35-300 (м3) (М3)	59,328 576*0,11*03	1634,71		96984,07				
23	ФЕР08-01-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты: песчаного (м3) НР (1385,94 руб.): 122% от ФОТ СП (908,82 руб.): 80% от ФОТ	141,12	14,66 6,19	8,1 0,81	2068,82	873,53	1143,07 114,31	0,78	110,07

Страница 3

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 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	155,232 141,12*1,1	70,6		10959,38					
25	ФЕР12-01-002-21 Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр	Устройство покрытий из ЭПДМ мембраны: с наклейкой на мастику (100 м2) НР (1313,36 руб.): 120% от ФОТ СП111.41 руб.: 95% от ФОТ	7,73 773 / 100	131,63 121,32	10,31 1,8	1017,5	937,8	79,7 13,91	14,34	110,85	
26	ФССЦ-12.1.02.10-0092 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitix 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 СП128.68 руб.: 95% от ФОТ	0,336 336 / 1000	1438,29 581,45	855,28 101,46	483,27	195,37	287,37 34,09	72,5	24,36	
28	ФССЦ-01.7.12.05-0064 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300 (м2)	386,4 336*1,15	5,55		2144,52					
29	ФЕР27-04-003-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство оснований и покрытий из песчано- гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной granulометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см (1000 м2) НР (283,52 руб.): 142% от ФОТ СП189.68 руб.: 95% от ФОТ	0,336 336 / 1000	5059,73 253,43	4745,3 263,3	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 (47,57 руб.): 142% от ФОТ СП181.83 руб.: 95% от ФОТ	5,04 (336*1,5) / 1000	119,54	119,54 5,78	602,48		602,48 29,13			
31	ФССЦ-02.2.04.03-0014 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смесь песчано-гравийная обогащенная с содержанием гравия 50-65% (м3)	122,976 336*0,3*1,22	82,8		10182,41					
Програр											
32	ФЕР27-04-001-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м3) НР (504,36 руб.): 142% от ФОТ СП137.42 руб.: 95% от ФОТ	0,7005 (467*0,15) / 100	5459,07 173,23	5268,76 267,67	3824,08	121,35	3690,77 187,50	21,6	15,13	
33	ФССЦ-02.2.04.04-0185 Приказ Минстроя России от 30.06.2020 №352/пр	Смесь 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 СП182.72 руб.: 95% от ФОТ	1,5411 (467*0,33) / 100	3390,48 115,49	3262,79 171,22	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 (МЗ)	169,521 154,11*1,1	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 СП (5926,97 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 190x90x60 мм, цветная на белом цементе (М2)	476,34	158,68		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 (5831,93 руб.): 142% от ФОТ СП (3901,64 руб.): 95% от ФОТ	5,96 596 / 100	4353,58 590,51	73,02 8,7	25947,34	3519,44	435,2 51,85	69,8	416,01
39	ФССЦ-05.2.03.03-0031 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				
Основание для пола										
40	ФЕР08-01-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундамента: песчаного (МЗ) НР (136851,22 руб.): 122% от ФОТ СП (89738,5 руб.): 80% от ФОТ	13934,55	14,66 6,19	8,1 0,81	204280,5	86254,86	112869,86 11286,99	0,78	10868,95
41	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (МЗ)	15328,005 13934,55*1,1	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 СП (463,66 руб.): 85% от ФОТ	0,97 97 / 100	728,53 412,51	316,02 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) (МЗ)	2	592,76		1185,52				
45	ФЕР09-08-002-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ограждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м (10 шт) НР (995,89 руб.): 90% от ФОТ СП (562,79 руб.): 85% от ФОТ	8,4 84 / 10	80,59 60,65	19,94 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 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах (100 м) НР (89,67 руб.): 90% от ФОТ СП (84,69 руб.): 85% от ФОТ	0,84 84 / 100	204,97 77,03	60,09 26,1	172,17	64,71	50,48 21,92	9,03	7,59	
47	ФССЦ-08.1.06.02-0081 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Секция заграждения (шт)	84	1688,67		141848,28					
48	ФЕР07-01-055-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических (100 шт) НР (649,21 руб.): 130% от ФОТ СП (555,25 руб.): 85% от ФОТ	0,03 (1+1+1) / 100	32528,65 17372,8	13226,59 1561,67	975,86	521,18	396,8 46,85	1780	53,4	
49	ФССЦ-08.1.06.04-0003 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 125 мм S=1,74x1,87=3,25 м2, ПМ 7В (шт)	6 3*2	3966		23796					
50	ФЕР07-01-055-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство капиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей (100 шт) НР (9,13 руб.): 130% от ФОТ СП (5,97 руб.): 85% 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 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Калитка (шт)	1	3363,34		3363,34					
52	ФЕР09-08-003-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м (компл) НР (223,07 руб.): 90% от ФОТ СП (210,67 руб.): 85% от ФОТ	4 2*2	248,73 52,67	2,35 1,21	994,92	210,68	9,4 4,84	5,67	22,68	
53	ФССЦ-62.7.01.04-0011 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Шлагбаум автоматический подъемный SAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м (шт)	4	6805,46		27221,84					
54	ФССЦ-08.3.03.06-0021 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Спиральный барьер безопасности АКП Егроз- 900 с комплектом кронштейнов, крепежей (м)	98	321,22		31479,56					
Дренаж											
55	ФЕР27-02-001-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров (100 м) НР (2024,07 руб.): 142% от ФОТ СП (1364,13 руб.): 95% от ФОТ	3,96 396 / 100	706,85 306,72	55,76 6,28	2799,13	1214,61	220,81 24,87	35,5	140,58	
56	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	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	ФССП-24.3.03.06-0025 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм (м)	403,92	148,57		60010,39				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-20, 24, 27-39, 41, 55-57, 21-23, 40, 25-26, 42-43, 45-46, 52, 47-51))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 Благоустройство										
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах										
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=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										
16080,09										

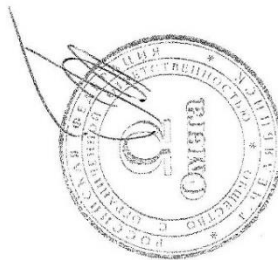
24.11.2020г.

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	эксплуатации машин	в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
				5	6	6	7	8	9	10	11
1	2	3	4	5	6	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Озеленение											
1	ФЕР47-01-046-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №87/Бпр	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2) НР (17426,87 руб.): 115% от ФОТ СД (13638,42 руб.): 90% от ФОТ	41,49 4149 / 100	2351,6 317,6			97587,88	13177,22		40	1859,6
2	ФЕР47-01-046-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №87/Бпр	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04 (100 м2) НР (2383,03 руб.): 115% от ФОТ СД (1484,98 руб.): 90% от ФОТ	41,49 4149 / 100	721,43 43,43			29932,13	1801,91		5,47	226,95
3	ФЕР27-04-016-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №234/пр	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) НР (4626,94 руб.): 142% от ФОТ СД (3095,49 руб.): 95% от ФОТ	4,149 4149 / 1000	1438,29 581,45	855,28 101,46		5967,47	2412,44	3548,56 420,96	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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Геополотно (м2)	4563,9 4149*1,1	52,91		241475,95				
5	ФЕР47-01-046-06 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Посев газонов партерных, маавританских и обыкновенных вручную (100 м2) НР (4181, 14 руб.): 115% от ФОТ СП (3272,19 руб.): 50% 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 Минстроя 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; ЗТМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 Озеленение										
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; ЭМ=1,15; ЗТМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
ВСЕГО по смете										

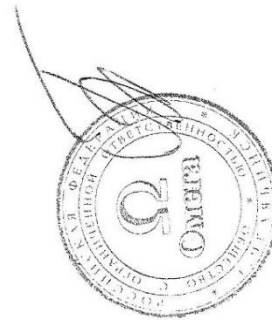
24.11.2020г.

Сметчик

Артемюва О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Форма № 1

Заказчик

(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 промышленное здание №9). Адрес
Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский.
(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.
1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 2. Основные объекты строительства							
1	02-01-01	Вертикальная планировка	52418129,36				52418129,36
2	02-01-02	Наружные сети водоснабжения и водоотведения	20778743,46	2218239,56			22996983,02
		Итого по Главе 2. "Основные объекты строительства"	73196872,82	2218239,56			75415112,38
Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения							
3	06-01-01	Наружное электроснабжение	8671108,32	1603743,06			10274851,38
		Итого по Главе 6. "Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения"	8671108,32	1603743,06			10274851,38
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории							
4	07-01-01	Благоустройство	55326842,9		507180,1		55834023
5	07-01-02	Озеленение	4142061,53				4142061,53
		Итого по Главе 7. "Благоустройство и озеленение территории"	59468904,43		507180,1		59976084,53
		Итого по Главам 1-7	141336885,6	3821982,62	507180,1		145666048,3

Страница 1

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 8. Временные здания и сооружения							
6	ГСН-81-05-01-2001 п. 5.8	Временные здания и сооружения, предприятия снабжения - 2,6%	3674759,02 2,6% от 141336885,57	99371,55 2,6% от 3821982,62			3774130,57
		Итого по Главе 8. "Временные здания и сооружения"	3674759,02	99371,55			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 145011644,59	172539,58 4,4% от 3921354,17			6553051,94
		Итого по Главе 9. "Прочие работы и затраты"	6380512,36	172539,58			6553051,94
		Итого по Главам 1-9	151392157	4093893,75	507180,1		155993230,8
Глава 10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль							
8	Пост. Правит. РФ от 21.06.2010 №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 151392156,95	818778,75 20% от 4093893,75	101436,02 20% от 507180,1	667651,03 20% от 3338255,14	31866297,19
		Итого "Налоги и обязательные платежи"	30278431,39	818778,75	101436,02	667651,03	31866297,19
		Итого по сводному расчету	181670588,3	4912672,5	608616,12	4005906,17	191197783,1

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Страница 2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@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, платформв 3307 км, дом 16, корпус 2, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 54:219:034102:510, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, общая площадь: 20 190 кв. м., адрес объекта: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет;

снабжено следующими коммуникациями:

Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта:

Фундамент монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности В20W10F150,

Пол шлифованный, из упрочненного бетона, бетонная монолитная плита пола толщиной 220мм из тяжелого бетона, класса по прочности В20 по подготовленному основанию из щебня;

Цокольная панель – трехслойная сборная железобетонная панель толщиной 310 мм, не требующая дополнительной отделки из бетона В45 W8 F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола толщиной 100 мм;

Конструкции покрытия – стальные фермы из стальных профилей пролетом 24,0м и 18,0м (стропильные) и 12,0 м;

Основные колонны запроектированы из сборного железобетона прямоугольного и квадратного сечения. Шаг колонн каркаса по крайним рядам принят 6,0 м. Перекрытия тех. помещений инженерного обеспечения – железобетонные панели толщиной 160мм из бетона класса В45. Преобладающая высота 12м.

Кровля - неэксплуатируемая. Покрытие – мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); утеплитель кровли двухслойный суммарной толщины 140 мм: верхний и нижний слой – жесткие минераловатные плиты (группа горючести НГ); пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил. Функцию ограждения несет на себе парапет здания. Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода.

Наружные стены здания - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150мм.

Ограждающие конструкции тех. помещений инженерного обеспечения – железобетонные панели толщиной 160 мм.

Конструкция оконных блоков - двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете с межстекольным расстоянием 14мм ($R_r = 0.59 \text{ м}^2 \cdot ^\circ\text{C}/\text{Вт}$). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88.

Основные строительные показатели

	Этажность	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3
Универсальное промышленное здание №9 по ПЗУ №9	1	11 084,73	9 819,05	135 232,67
ИТОГО		11 084,73	9 819,05	135 232,67

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Пилевин Д.Г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836. info@aclass.capital, (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»

Вьюн Е.В.

