ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0225-24

Отчет об оценке

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

Дата оценки	28 февраля 2025 г.
Дата составления отчета	28 февраля 2025 г.
Заказчик	ООО Сбережения плюс 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 Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Дроганову О. Н.

Уважаемый Олег Николаевич!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 17 от 05 февраля 2025 года) с ООО Сбережения плюс 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 28 февраля 2025 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

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

Целью 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 28 февраля 2025 г.[1] составляет:

794 000 000 (Семьсот девяносто четыре миллиона) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки[2]

№ 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	547 952 000

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

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

[3] *В соответствии с пп. 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*

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[3]
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510	246 048 000
Итого:			**794 000 000**

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. _____

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 11
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 15
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 15
2.2. Используемая терминология 16
2.3. Последовательность определения стоимости 20
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
3.1. Состав Объекта оценки 20
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 23
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 27
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 51
4.3.1. Обзор рынка земельных участков 51
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 57
4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости 64
4.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 72
4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 84
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 85
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 86
6.1. Рыночный (сравнительный) подход 90
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 91
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 92
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 97
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 107
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка 110
6.3. Затратный подход 129
6.4. Доходный подход 134
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 134
6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода 136
6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока 137
6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока 158
6.4.5. Определение ставки дисконтирования 161
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 164
6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 165
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 165
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 166
ПРИЛОЖЕНИЯ 170
Приложение 1. Задание на оценку 171
Приложение 2. Рыночная информация 183
Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком 209

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</td><td>Договор на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 17 от 05 февраля 2025 года)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер отчета</td><td>ИО-0225-24 от 28 февраля 2025 г.</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>1. Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, кадастровый номер: 54:19:034102:569;
2. Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, кадастровый номер: 54:19:034102:510 (с учетом произведенных работ по улучшению).</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td><td>
<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Рыночный (сравнительный) подход, руб.</th><th>Доходный подход, руб.</th><th>Затратный подход, руб.</th></tr>
<tr><td>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</td><td>712 814 830</td><td>894 359 584</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина справедливой стоимости</td><td>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 28 февраля 2025 г. составляет:
794 000 000 (Семьсот девяносто четыре миллиона) рублей без учета НДС,
в том числе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[4]</th></tr>
<tr><td>1</td><td>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</td><td>54:19:034102:569</td><td>547 952 000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)</td><td>54:19:034102:510</td><td>246 048 000</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)</td><td>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.)).</td></tr>
</table>

[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 применима

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Показатель</th></tr>
<tr><td>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</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th></tr>
<tr><td>1</td><td>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</td><td>54:19:034102:569</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)</td><td>54:19:034102:510</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</td><td>Объект № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</td></tr>
<tr><td>Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Иные расчетные величины</td><td>Не определяются</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>28 февраля 2025 г.</td></tr>
<tr><td>Общие допущения и ограничения</td><td>— 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.</td></tr>
</table>

Наименование	Показатель
	— 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 отражённых 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 про-

Наименование	Показатель
	грамме 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: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o 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.
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 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. будет действительным в течение всего срока аренды и его 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 согласо-

Наименование	Показатель
	ван 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 28 февраля 2025 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 Сбережения плюс Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РД»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, стр. 1, этаж 38, помещ. 38.46

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	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, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 27850011-1007227-134-000553 от 14 ноября 2024 года, выданный ПАО СК «Росгосстрах» . Срок действия полиса страхования: с 18 ноября 2024 года по 17 ноября 2027 года. Лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	12 лет (с 16.07.2012 г.)

Показатель	Характеристика
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	Полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 г. по 31 декабря 2026 г. Страховая сумма 2 001 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлеклись
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональ-

ную 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 отражённых 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 Оценщиком[5].

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 изменены[6].

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.

---

[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.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки[7]:
  - ✓ 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);

[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).*

- 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);
- 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 (одобрены 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

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

ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

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

<u>Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки</u>

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки[9] (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 предпосылках 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).

---

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

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

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

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

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

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

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 A 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 A 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 A 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, стоимо-

сти 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 № 17 от 05 февраля 2025 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-001/2025-12936583 от 17.01.2025 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН.

2. Отчёт об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-12936575 от 17.01.2025 г. Отчет сформирован Контур.Реестро 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. Письмо исх. №22-121-4/3568 от 26.02.2025 г.
23. 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 унт-та, 2006.
9. И другие.

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

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 Сбережения плюс (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 объекта 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 фак-

[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.

тора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия и не входит в состав такого объекта.

Правовая экспертиза Объекта оценки

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

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

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

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

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

Анализ наличия и содержания зон особого режима использования

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

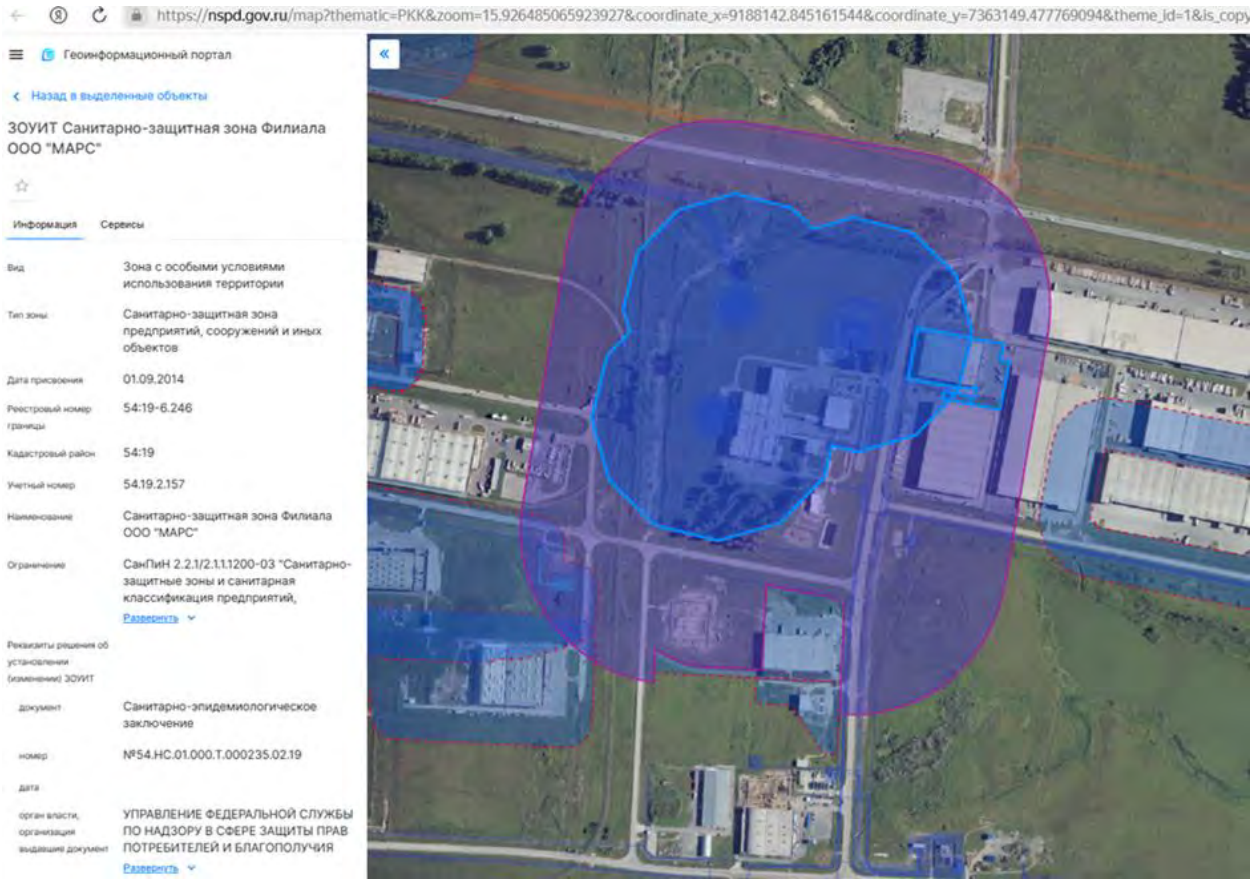


Рис. 1. Расположение зон с особыми условиями использования территории согласно Публичной кадастровой карте[11]

Ограничение: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

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

[11] *Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных (Портал ПД «НСПД»), https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.926485065923927&coordinate_x=9188142.845161544&coordinate_y=7363149.477769094&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=鋅%2C錠%2C錠%2C鉛%2C錸&baseLayerId=36346*

ствия 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.



Рис. 2. Расположение зон с особыми условиями использования территории согласно Публичной кадастровой карте[12]

Согласно сведениям портала ПД «НСПД» (Публичной кадастровой карты), установлено, что оцени-

[12] *Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных (Портал ПД «НСПД»), https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.032598766071 21&coordinate_x=9188146.088556614&coordinate_y=7363017.877559649 &theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=鋅%2C鋌%2C鋌%2C鉛%2C錬&baseLayerId=36346*

ваемый земельный участок частично расположен в зоне охраны природных объектов – зоне 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»[13] в границах второго и третьего пояса ЗСО осуществляется:

а) выявление, тампонирование 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:

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 область[14] 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.

---

[13] *https://base.garant.ru/12126663/?ysclid=lzpdz7tuf6801124138*

[14] *Данные официального сайта Правительства Новосибирской области; https://www.nso.ru/page/2264*

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона составляет 2 789 532 чел. (на 01.01.2024 г.)[15]. 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. Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясных пород, свиноводстве, птицеводстве. Производственные мощности предприятий агропромышленного комплекса позволяют не только обеспечивать внутренние потребности области, но и экспортировать за ее пределы молоко и молокопродукты, мясо и мясопродукты, а также произведенное в области зерно и зернопродукты.

Новосибирск[16] – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Постоянное население на 01 января 2024 года – 1 633 851 чел.[17] 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.

---

[15] Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года, URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2024.xlsx

[16] Источник информации: Официальный сайт города Новосибирск»; https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/

[17] Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года, URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2024.xlsx



Рис. 3. Новосибирск в цифрах[18]

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

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

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

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

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

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

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

[18] *Источник информации: Официальный сайт города Новосибирск»; https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/*

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 области[19] создан в 2007 году по инициативе Правительства Новосибирской области и Агентства инвестиционного развития Новосибирской области. Комплексное управление парком и развитие его инфраструктуры осуществляет Управляющая компания «Промышленно-логистический парк» (АО «УК «ПЛП»). В ноябре 2015 года Промышленно-логистический парк получил сертификат соответствия Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования». На территории ПЛП реализуются инвестиционные проекты российские и зарубежные компании.

ПЛП – это современная инвестиционная площадка с полным комплексом инженерной, дорожно-транспортной и общественно-деловой инфраструктуры. На территории парка созданы все необходимые условия для развития логистических и производственных компаний. ПЛП входит в десятку крупнейших индустриальных парков России. Его общая площадь более 2 000 га (кадастровый квартал № 54:19:034102). Участок расположен восточнее села Прокудское.

Промышленно-логистический парк Новосибирской области находится в непосредственной близости (12 км) от центра города. По участку проходит федеральная трасса (М-51), участок пересекает Западно-Сибирская железнодорожная магистраль. С обеих сторон наличествуют железнодорожные тупиковые ветки,

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

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



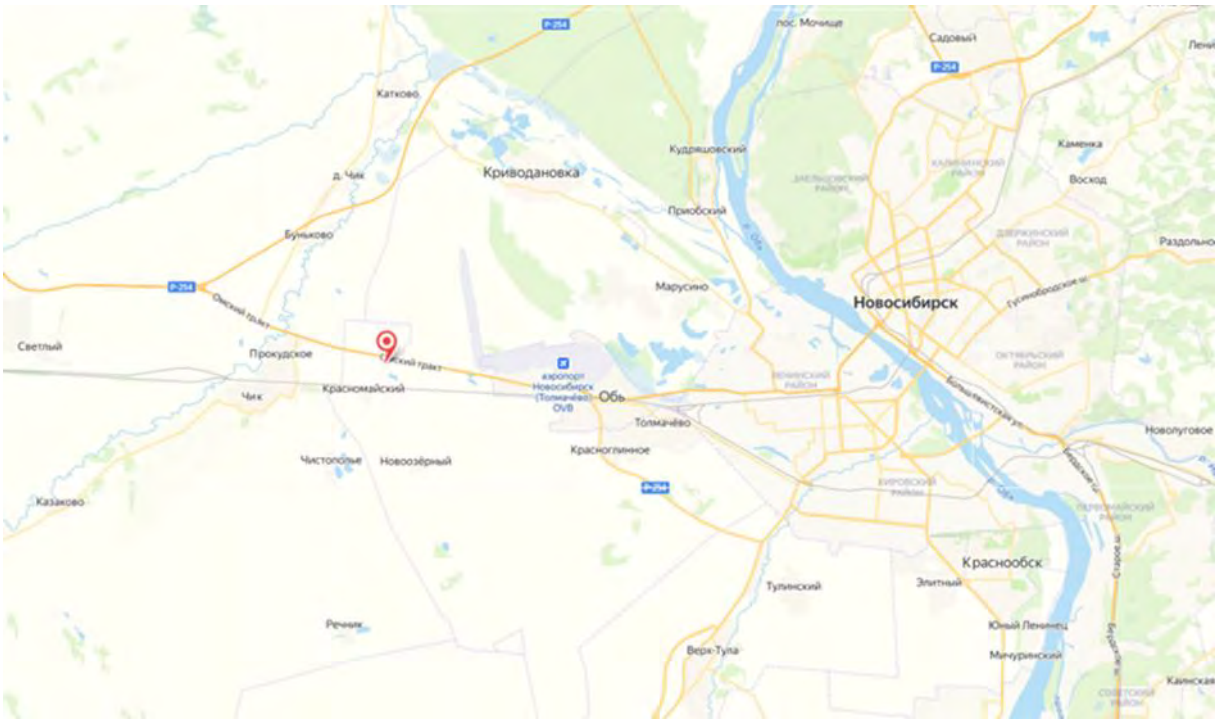
Рис. 4. Местоположение Промышленно-логистического парка (ПЛП)[20]

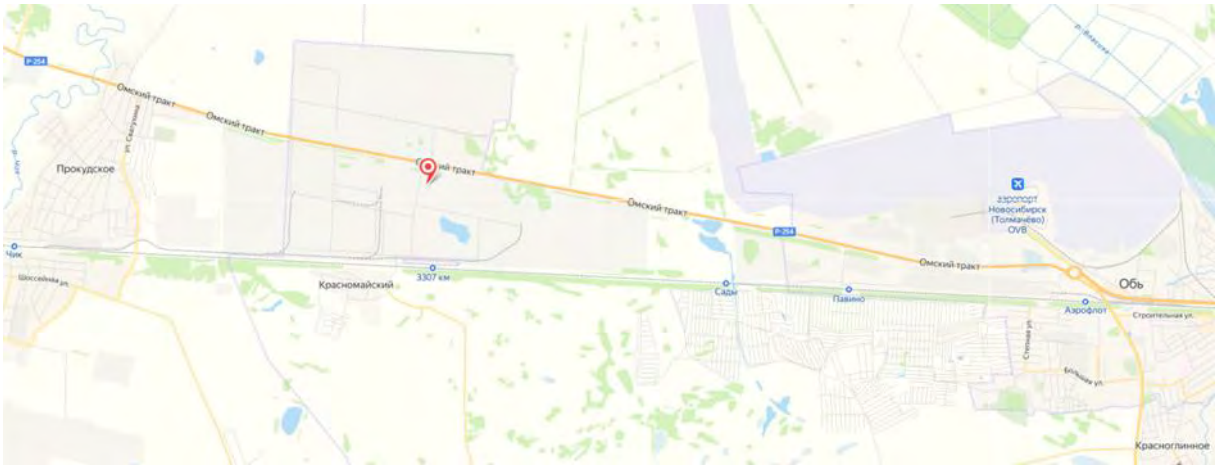
В буферной части участка расположены транспортно-складские хозяйства крупных инвесторов, в промышленной зоне – перерабатывающие производства. Селитебная зона отсутствует.

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

Резиденты парка: ООО «АРНЕГ», Корпорация «Глория Джинс», АО «Завод тарных изделий», ООО ЗКПД «Арматон», ЗАО «РОСА», ООО «Восточная Снековая Компания», ООО «СИБАЛЮКС РЕСУРС», ООО «Кей Поинт», ООО «СЛАДОМИР ЛОГИСТИК ГРУПП», ООО «ИЭК НСК», ООО «РОССПАК», ООО «МОН'ДЭЛИС РУСЬ», ГК «АЛЮТЕХ», ООО «РусАгроМаркет», ООО «СИРИУС», ООО «Вайлдберриз» и другие.

[20] *Информация сайта Корпорации развития Новосибирской области, https://www.air-nso.ru/ru/invest-field-info/advantages*


пос. Мочище
Садовый
Катково
Криводановка
Кудряцовский
Каменка
Восход
д. Чик
Приобский
Раздольно
Буньково
Марусино
Новосибирск
Светлый
Прокудское
Омский тракт
Красномайский
аэропорт Новосибирск (Толмачёво) OVB
Обь
Чик
Толмачёво
Новолуговое
Чистополье
Новоозёрный
Красноглинное
Казаково
Краснообск
Элитный
Тулинский
Речник
Юный Ленинец
Верх-Тула
Мичуринский
Калинская


Омский тракт
Прокудское
Омский тракт
Омский тракт
аэропорт Новосибирск (Толмачёво) OVB
Чик
Красномайский
3307 км
Сады
Павино
Аэрофлот
Обь
Красноглинное

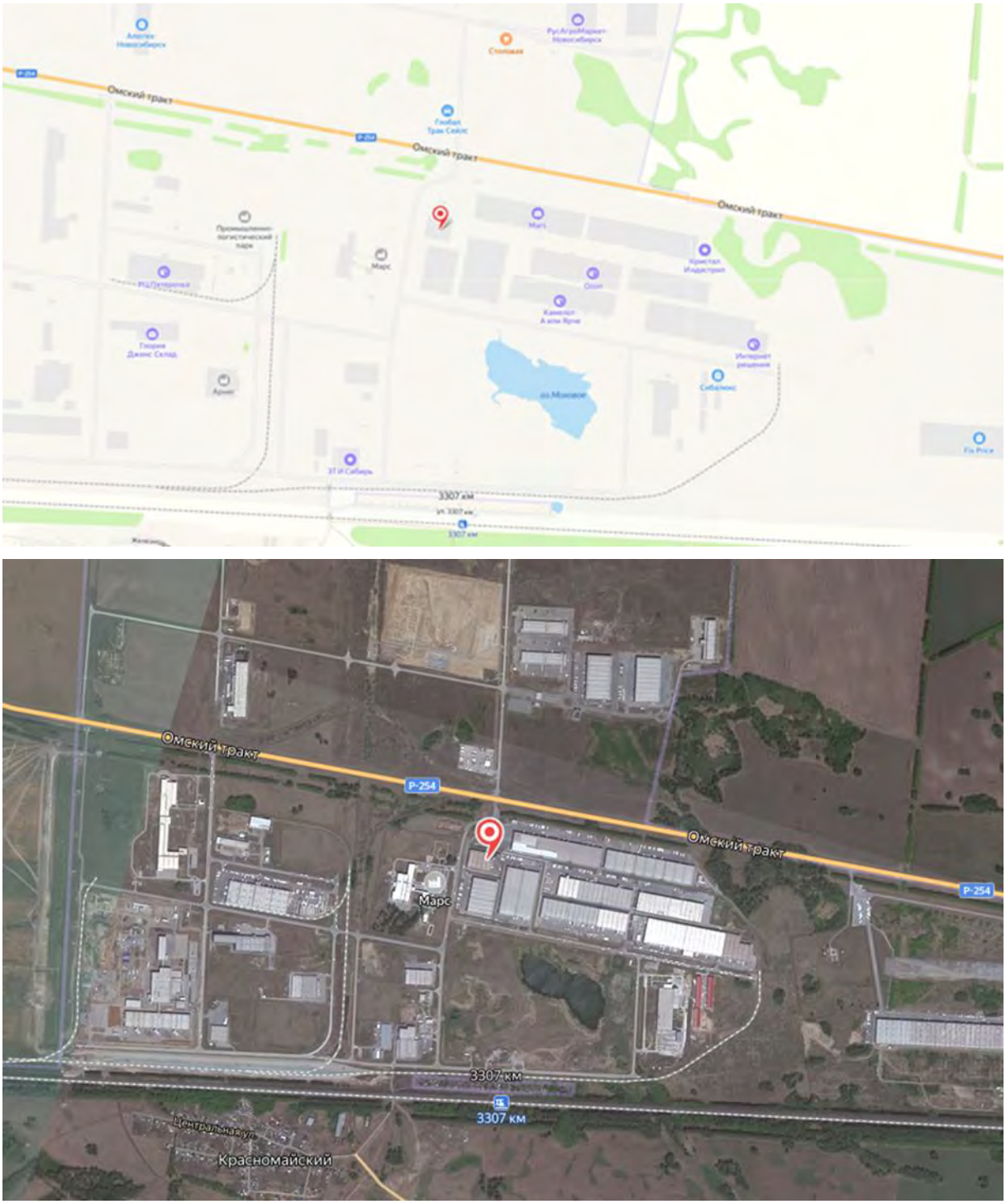


Рис. 5. Местоположение Объекта оценки[21]

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

[21] *Источник картографической информации: https://yandex.ru/maps*

областного центра г. Новосибирск около 15 км, расстояние до аэропорта г. Новосибирск составляет около 11 км.

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

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

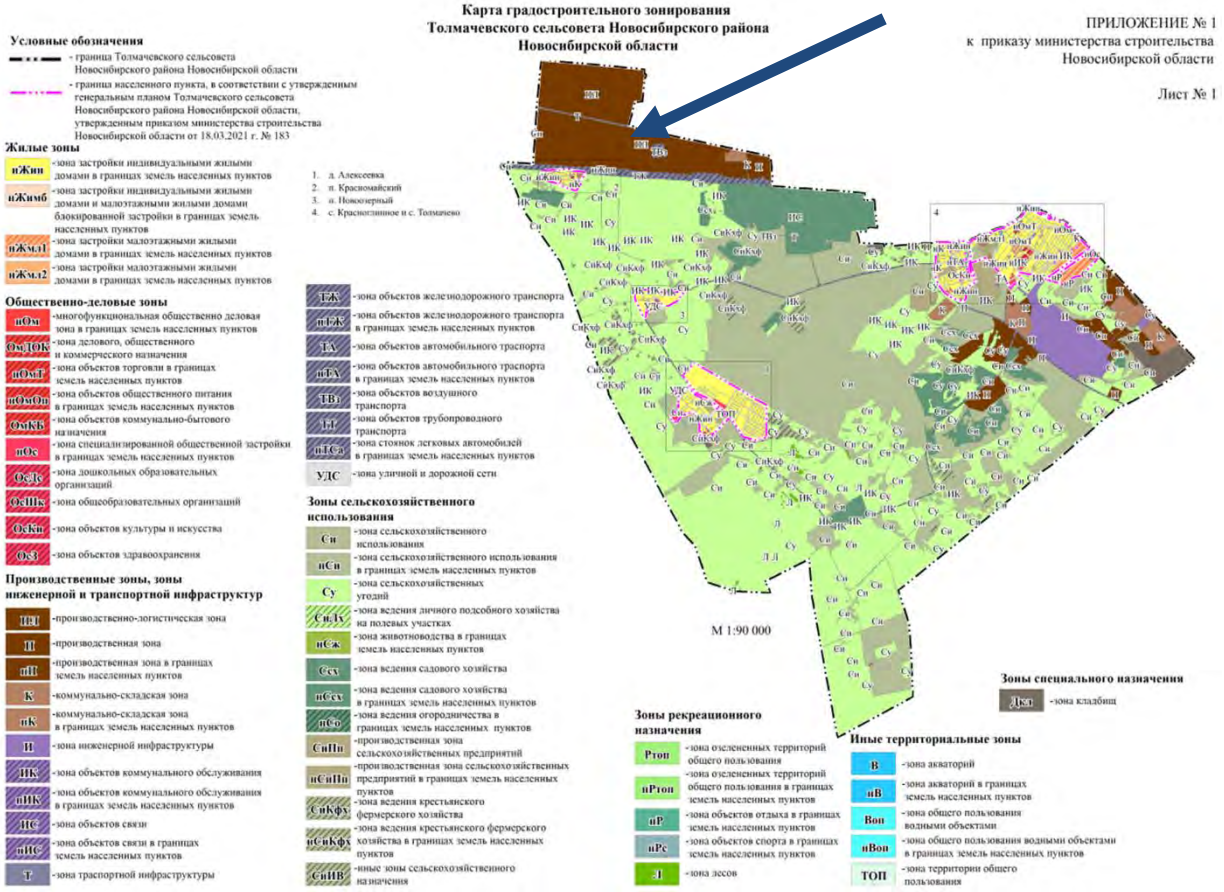


Рис. 6. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет[22]

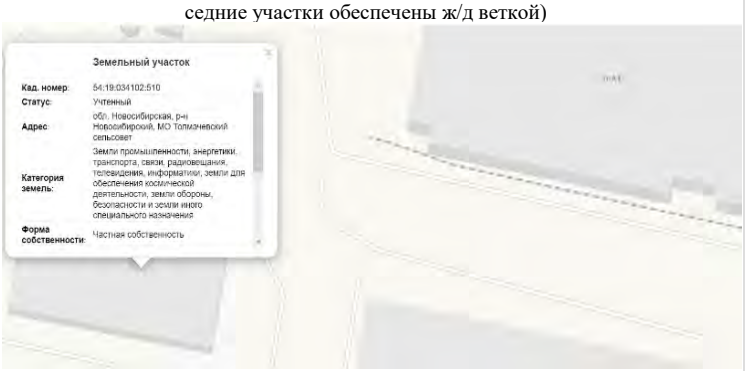
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в производственно-логистической зоне.

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 по состоянию на 01 января 2022 г., 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

[22] *Карта градостроительного зонирования Толмачевского сельсовета Новосибирского района, Новосибирской области // https://nsr.nso.ru/page/8402?ysclid=lzpettygqt186087019, 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[23] 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-

[23] *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 состояния[24] 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 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
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 BOMA, кв. м	11 271,07
Площадь административно-бытовой части по стандартам BOMA, 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 по состоянию на 01 января 2023 г., 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 B20WI0F150
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 (Rr= 0.59 кв. м-°С/Вт). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88
Отделочные работы	Отделка универсального индустриального 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

[24] 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 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
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

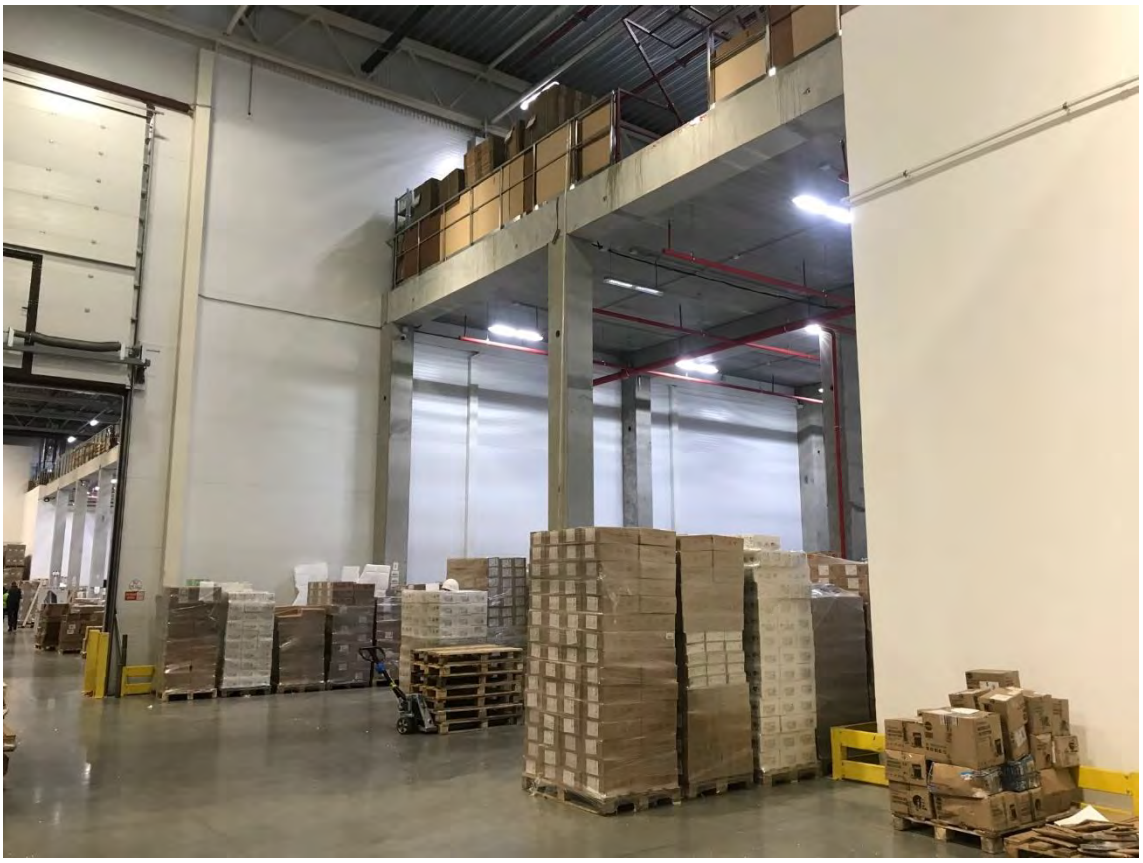


Фото № 11. Нежилое помещение оцениваемого здания



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, но также включают в свой состав административно-бытовые площади. На дату оценки объекты используются по назначению.

На дату оценки помещения оцениваемого здания по Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14.05.2018 г. с Дополнительными соглашениями № 1 -4 переданы в аренду. Договор носит долгосрочный характер (согласно Дополнительному соглашению №4 от 10 мая 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 14.05.2018 г., срок аренды по 12 апреля 2027 г.). На дату оценки вакантные площади в здании отсутствуют, загрузка 100%. Условия данного долгосрочного договора и анализ его соответствия рыночным данным приведены в п. 6.4.3 Отчета. При этом контрагент по Долгосрочному договору аренды не раскрывается в Отчете в связи с политикой конфиденциальности. Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что Арендатор по состоянию на дату оценки не входит в санкционный список компаний России. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендатора и соблюдении договорных отношений.

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

Оцениваемое здание позиционируется в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта наиболее близок к классу А[25].

[25] *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

<table>
<tr><th>Факторы</th><th>Социально-экономическое положение России[26]</th><th>Социально-экономическое положение Новосибирской области[27]</th></tr>
<tr><td>Объем валового продукта</td><td>Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%. Индекс-дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%.</td><td>Валовой региональный продукт (ВРП) по итогам 2024 года составил 2,4 трлн рублей, прирост за год – около 3% (ранее в прогнозе социально-экономического развития региона объем ВРП ожидался на уровне 2,3 трлн рублей). По самому оптимистичному прогнозу Минэкономразвития региона, в 2025 году объем ВРП превысит 2,6 трлн рублей, в 2026 - 2,9 трлн рублей, в 2027 - 3,1 трлн рублей. Таким образом, рост за три года может составить более 30%.[28]</td></tr>
<tr><td>Объемы производства основных отраслей хозяйств</td><td>Индекс промышленного производства в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года - 108,2%.
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 99,1%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года - 101,3%.
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 108,5%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года - 114,0%.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2024 г. составил 16 780,1 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2023 г., в декабре 2024 г. – 2 490,1 млрд рублей, или 107,5% к соответствующему периоду 2023 года.</td><td>Индекс промышленного производства за 2024 г. составил 103,4% к 2023 году.
Индекс производства по добыче полезных ископаемых за 2024 г. составил 84,5% к 2023 году.
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за 2024 г. составил 107,5% к соответствующему периоду 2023 года.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за 2024 г. составил 348 415,7 млн руб., что составило 112,3% к 2023 году. Из числа введенных в 2024 году зданий 95,2% составляют здания жилого назначения.
В 2024 году на территории области сданы в эксплуатацию 41,5 тыс. квартир общей площадью 2 630 тыс. кв. метров, что на 12,8% ниже уровня 2023 года (в 2023 году по сравнению с 2022 годом ввод жилья вырос на 34,4%).</td></tr>
<tr><td>Структура экономики региона</td><td>Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по отраслям экономики:
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2024 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,0%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>11,8%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,6%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,1%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>4,9%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,1%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,9%</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>3,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,4%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,6%</td></tr>
</table></td><td>Структура валового регионального продукта по видам экономической деятельности (в текущих ценах, в % к итогу):[29]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2022 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>4,9%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>4,6%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>13,8%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,2%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>4,3%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>16,8%</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>4,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,4%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым</td><td>12,4%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

[26] Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России за 2024 год» (опубликовано 07.02.2025 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf

[27] Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Социально-экономическое положение Новосибирской области (январь - декабрь 2024 года) (опубликовано 12.02.2025 г.) – URL: https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303, https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKLAD12(1).docx

[28] Статья «В Новосибирской области производство готовых металлических изделий выросло на 37%» от 30 января 2025 г. – URL: https://tass.ru/ekonomika/23008501

[29] Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Валовой региональный продукт // Произведённый ВРП // ВДС ОКВЭД2 2016-2022 (опубликовано 27.03.2024 г.) – URL: https://54.rosstat.gov.ru/folder/140578, https://54.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС_ОКВЭД2_2016-2022(37).xlsx

Факторы	Социально-экономическое положение России[26]		Социально-экономическое положение Новосибирской области[27]	
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,7%	имуществом	
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	6,4%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,7%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,9%
	Образование	2,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,9%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%	Образование	4,2%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,7%
	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,1%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2024 г. составил 55 589,1 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - 5 674,2 млрд рублей, или 105,2% к уровню соответствующему периоду 2023 года.		Оборот розничной торговли за 2024 г. составил 1 082 410,2 млн руб., что составило 111,5% к 2023 году.	
Индекс потребительских цен	В декабре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары - 102,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,2%.		Индекс потребительских цен в декабре 2024 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,5%, в том числе на продовольственные товары – 102,3%, непродовольственные товары – 100,9%, услуги – 101%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2024 г. составила 86 399 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2023 года увеличилась на 16,8%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2024 г. составил 2,3% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2024 года, по предварительным данным, составила 72 779 рублей. По сравнению с январем-ноябрем 2023 года она увеличилась на 18,2%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе-ноябре 2024 года составила 108,5% к январю-ноябрю 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2024 г. составил, по оценке, 0,4% численности рабочей силы.	
Наиболее значимые предприятия региона	Третий ежегодный рейтинг 100 крупнейших по размеру чистой прибыли российских компаний возглавила «Роснефть» (MOEX: ROSN) с результатом 1,529 трлн руб. по итогам 2023 года. Второе место в рейтинге занял «Сбер» (1 508,6 млрд руб.), третье - «Сургутнефтегаз» (1 322,1 млрд руб.). Прошлогодний лидер рейтинга - «Газпром» - выпал из списка с рекордным убытком в 583 млрд руб. В топ-10 также вошли: 4. ЛУКОЙЛ с чистой прибылью 1 160,3 млрд руб.; 5. НОВАТЭК (469,5 млрд руб.); 6. ВТБ (432,5 млрд руб.); 7. «Сахалинская энергия» (315,3 млрд руб.); 8. «Транснефть» (306,6 млрд руб.); 9. «Татнефть» (286,3 млрд руб.); 10. «Норильский никель» (251,8 млрд руб). Наибольшее количество компаний в рейтинге – 19 – относятся к финансовому сектору, остальные - транспортный сектор (12), нефтегазовая отрасль (8), строительство (8). Впервые в списке представлены банк непрофильных активов «Траст» (34 позиция в рейтинге), ИТ-холдинг Т1 (36), строительные холдинги «Группа 1520» (47) и «Велесстрой» (74), интернет-компания Avito (57), экспортер зерна «Родные поля» (96), Winline (89) и «Золотая корона» (88). [30]		Крупнейшие предприятия по выручке по итогам 2023 года: АО НПК «Катрен», АО «Авиакомпания «Сибирь», АО «Разрез Колыванский», ООО «Финансовый Консалтинг», ООО «Разрез Восточный», АО «Новосибирскэнергосбыт», АО «НМЗ ИМ. КУЗЬМИНА», ООО «АГРОРЕСУРСЫ», ООО «Группа Компаний Демидов», ООО «Сдэк-Глобал», ООО «ФЕРРУМ», ООО «СИБТРАКСКАН» и др.[31]	
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.[32]		Инвестиционный рейтинг Новосибирской области по итогам 2023 г. – B-2 (умеренный уровень инвестиционной привлекательности)[33]	

[30] Статья ««Роснефть» возглавила рейтинг Forbes самых прибыльных компаний России» от 26.09.2024 г. – URL: https://www.kommersant.ru/doc/7182920?ysclid=m1un2wtu55169348115

[31] Компании Новосибирской области по выручке (данные за 2023 г.), https://spark-interfax.ru/statistics/region/50000000000

[32] Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: https://www.interfax.ru/business/828254

Факторы	Социально-экономическое положение России[26]	Социально-экономическое положение Новосибирской области[27]
Политическая обстановка и иные факторы	В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок. Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики. В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП. Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.[34] Денежно-кредитная политика 2022-2023 годов характеризуется следующими этапами. Конец 2022-первое полугодие 2023 года: сохранение ключевой ставки в условиях постепенного увеличения текущего инфляционного давления с пониженных уровней. Июль-октябрь 2023 года: повышение ключевой ставки в условиях реализации существенных проинфляционных рисков (с 7,5% до 15%). Для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшей стабилизации вблизи 4% необходим продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям. Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В зависимости от сочетания этих ключевых предпосылок Банк России рассматривает возможные варианты развития ситуации.[35] Прогнозы роста ВВП в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).[36]	

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

[33] АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: новые вызовы и возможности для инвесторов», 07.10.2024 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2024/

[34] По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на февраль 2025 года – URL: https://statrielt.ru/downloads/2025-2.pdf

[35] По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов // https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/

[36] Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2025 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

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

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

Выводы:

Новосибирская область продолжает находиться в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности. В регионе наблюдается рост индекса промышленного производства. Вырос объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». Отмечалось увеличение объемов розничной торговли. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2024 года, по предварительным данным, составила 72 779 руб. (по сравнению с соответствующим периодом 2023 года увеличилась на 18,2%).

В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости. Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью[37].

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

Табл. 11. Классификация производственно-складской недвижимости[38]

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 24 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади;

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

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

Класс объекта	
	• Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м; • Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	• Наличие оптоволоконных телекоммуникаций; • Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14º, при наружной температуре воздуха -35º (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	• Наличие автоматической системы пожарной сигнализации; • Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения; • Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп.
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
Класс А	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования;
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 18 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).

Класс объекта	
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	• Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; • Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	• Наличие общежития на территории; • Наличие пожарного депо на территории; • Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; • Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; • Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лиф-

Класс объекта	
	тов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	• Наличие офисных помещений при складе; • Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; • Наличие железнодорожной ветки; • Наличие ворот на нулевой отметке.

Оцениваемый объект капитального строительства представляет собой современное одноэтажное здание прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно около 13 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеет зарядные комнаты в каждом блоке, находится на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей. Оцениваемый объект согласно приведенной классификации, относится к классу А.

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

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

4.3.1. Обзор рынка земельных участков[39]

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

Основную часть территории Новосибирской области занимают земли сельскохозяйственного назначения – 62,5 % и земли лесного фонда – 26,1 %, остальные распределены между землями запаса, водного фонда, особо охраняемых природных территорий, землями населенных пунктов, землями промышленности и иного специального назначения.

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	11 106,2	272,6	129,0	2,9	4629,7	595,0	1040,2	17 775,6

Рис. 7. Распределение земель Новосибирской области по категориям (на 1 января 2024 года, тыс. га)

[39] *Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2023 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/, https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf*

Статья «Новосибирские застройщики массово выставляют земельные участки на продажу» от 8 ноября 2024 г., https://atas.info/news/2024-11-08/novosibirskie-zastroyschiki-massovo-vystavlyayut-zemelnye-uchastki-na-prodazhu-5243220?ysclid=m7g5hocxm3855737129

Итоги года и тенденции на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска, 16.12.2024 г., https://nsk.dk.ru/news/237214875

Треть всех земель в Новосибирской области принадлежит гражданам.

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	из них		
						в собственности Российской Федерации	в собственности субъекта Российской Федерации	в муниципальной собственности
1	2	3	4	5	6	7	8	9
54	Новосибирская область	17 775,6	5468,4	179,1	12 128,1	3063,5	21,5	18,4

Рис. 8. Распределение земельного фонда по формам собственности

Независимый аналитик новосибирского рынка недвижимости Сергей Николаев отмечает, что экономические факторы вынуждают застройщиков искать новые способы поддерживать рентабельность своих проектов. По его словам, земельный фонд является базовым ресурсом для застройщиков, и на фоне острого дефицита земли в Новосибирске выход на рынок новых предложений вызывает немалый интерес. Некоторые компании принимают решение разделить участок на несколько частей и продать одну из них, чтобы сократить расходы на обслуживание кредита. Подобные шаги обусловлены высокой ставкой проектного финансирования, которая в последнее время стала ощутимо влиять на девелоперов.

На рынке начинают активно работать посредники, которые помогают оформлять сделки на продажу земельных участков под строительство. Сделки, проведенные напрямую с собственником, обходятся покупателям на 15% дешевле по сравнению с приобретением земли на аукционах. Этот фактор привлекает девелоперов, заинтересованных в экономии средств, особенно на фоне высоких процентных ставок по кредитам. Также наблюдается активизация игроков, обладающих значительным земельным фондом. Такие компании могут позволить себе выставлять на продажу земельные участки, на которые уже получены разрешения на строительство, что делает эти объекты еще более привлекательными.

Эксперт также прогнозирует массовые срывы сделок по продаже земельных участков, предназначенных для жилищного строительства. Он объясняет, что процесс согласования таких сделок может затянуться на месяцы, тогда как требования банков часто изменяются с большой скоростью, усложняя работу девелоперов. В среднем на согласование и получение проектного финансирования уходит 2-3 года, а в Новосибирске процесс осложняется ещё и требованиями по согласованию социальной нагрузки на инфраструктуру города.

По словам, владельца консалтинговой компании DN Group Марины Белых (Лысенко), в 2024 году сложно пришлось инвесторам-девелоперам. Объектов для девелопмента/редевелопмента, кажется, не осталось совсем. Интересных земельных участков тоже мало. Все потому, что переоцененные старые объекты/участки не представляют интереса, плюс себестоимость строительства и ремонта выросла в разы, и главное – просчитать конечный продукт с текущей инфляцией практически невозможно.

Стоимость объектов с торгов также существенно выросла за счет первичной оценки, роста количества участников, а также участия компаний, приобретающих объекты под свой бизнес и изначально готовых на более высокую цену. Но и привлекательные лоты в 2024 году можно было пересчитать по пальцам. Охота за так называемыми дистресс-активами идет серьезная. Поэтому в таких реалиях рынка стало гораздо сложнее инвестировать выгодно, но для российского предпринимательства, пережившего и более жесткие времена, не значит, что невозможно.

Предложение

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

Так, по данным сайта объявлений Avito, в период проведения оценки в листингах находилось 321 объявление о продаже земельных участков промышленного назначения, расположенных в Новосибирской области.

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

участков широкий – от 1 сот. до 56 га.

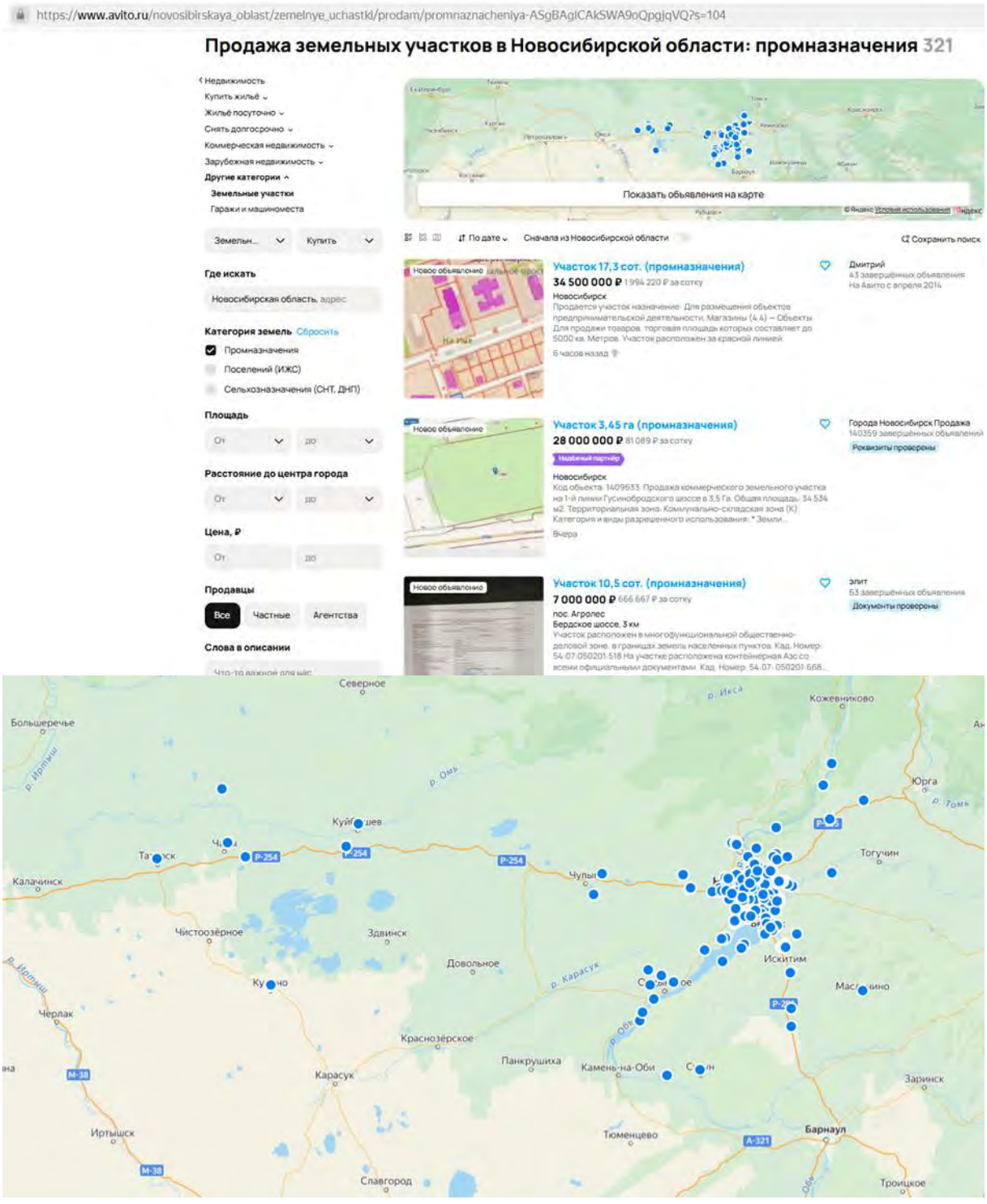


Рис. 9. География распределения предложений по продаже земельных участков под промышленное освоение по данным сайта объявлений Avito[40]

[40] *https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAgICAkSWA9oQpgjqVQ?s=104*

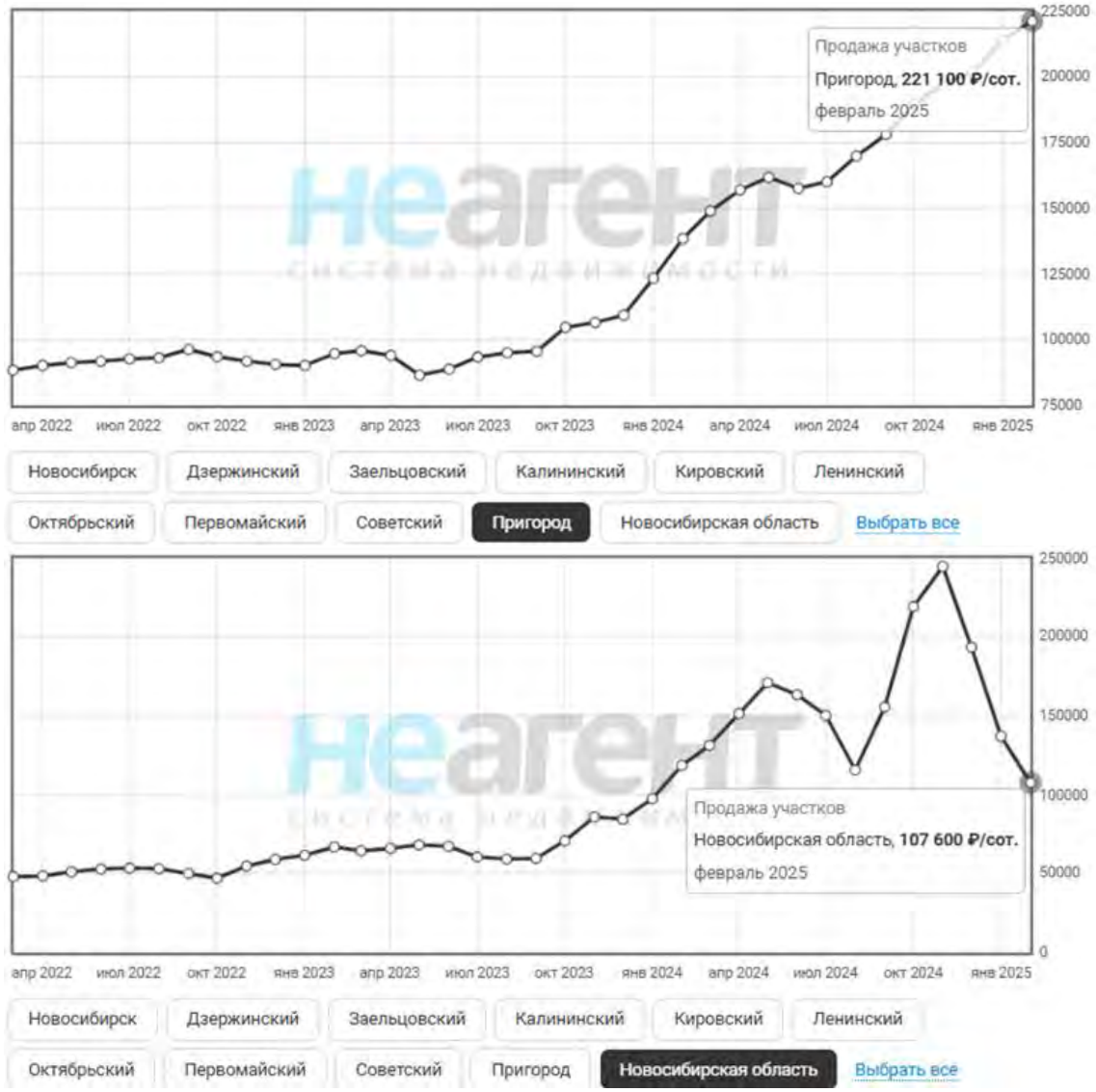


Рис. 10. Средняя стоимость земельных участков в г. Новосибирск (пригород) и Новосибирской области, руб./сот.[41]

Согласно данным системы недвижимости «НЕАГЕНТ» средняя стоимость земельных участков в пригороде Новосибирска и Новосибирской области на февраль 2025 года находится в диапазоне от 107 600 руб./сот до 221 100 руб./сот. (предложение включает земельные участки различных площади и назначения, в том числе участки под коммерцию).

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;

[41] *Система недвижимости «НЕАГЕНТ», https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#prigorod:novosibirskaya-oblast*

- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в непосредственной близости от областного центра г. Новосибирск, наиболее приближенных к оцениваемому;
- к расчетам принимались свободные земельные участки;
- предпочтение отдавалось предложениям, по которым получалась наименьшая валовая корректировка;
- 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, г. Обь	Новосибирская обл., Новосибирский районн, Морской сельсовет, с. Ленинское, бизнес-парк Морской-1	Новосибирская область, Новосибирский район, сельское поселение Верх-Тулинский сельсовет, с. Верх-Тула, пер. Дорожный, земельный участок №1/1	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет
Кадастровый номер	54:36:020206:922	Часть земельного участка 54:19:072501:14785	54:19:062501:3921	54:19:022301:9243
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Общая площадь, сот.	**133,05**	**190,00**	**88,35**	**105,54**
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), Магазины (4.4), Объекты придорожного сервиса (4.9.1), Склады (6.9), Автомобильный транспорт (7.2)	Производственная деятельность (6.0)	Склад (6.9)	Производственная деятельность (6.0); Склады (6.9)
Точная ссылка	https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_133_ga_promnaznacheniya_4675568378	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_4379438416	https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_884_sot._promnaznacheniya_4165355627	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2841371022
Источник информации	Антон, +7 930 502-38-38	Елена Анатольевна, +7 958 750-64-85	Анатолий, +7 967 817-23-50	Дмитрий, +7 938 543-43-88
Цена предложения, руб.	**12 000 000**	**14 250 000**	**12 200 000**	**8 000 000**
Цена предложения, руб./сот.	**90 192**	**75 000**	**138 087**	**75 801**
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 75 000 до 138 087 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Расположение относительно автомагистралей	0,09
4	Передаваемые имущественные права	0,08
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Наличие газоснабжения на участке	0,06
7	Свободный подъезд	0,06
8	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,05
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,05
10	Инженерно-геологические условия	0,04
11	Асфальтирование участка	0,04

Рис. 11. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку[42]

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

[42] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

Отчета). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,83	0,96
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,79	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,75	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,79	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 18 Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,79	0,71	0,87
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62	0,78
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67	0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65	0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,65	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права[43]

Местоположение земельного участка

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,78	0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,78	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,78	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,79	0,70	0,88
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,75	0,90
6	Курортные регионы	-	-	-

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	0,65	0,81
2	Санкт-Петербург	0,76	0,68	0,84
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,63	0,81
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,71	0,62	0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,72	0,64	0,81
6	Курортные регионы	-	-	-

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,57	0,48	0,66
2	Санкт-Петербург	0,65	0,56	0,73
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,60	0,51	0,69
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,50	0,41	0,59
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,65	0,56	0,73
6	Курортные регионы	-	-	-

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,43	0,34	0,53
2	Санкт-Петербург	0,49	0,40	0,58
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,49	0,40	0,59
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,44	0,33	0,55
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,52	0,43	0,62
6	Курортные регионы	-	-	-

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от территориальной зоны[44]

[43] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

[44] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

Таблица 93. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под индустриальную застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,86	0,97
2	Санкт-Петербург	0,86	0,80	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,79	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,85	0,95
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 94. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под индустриальную застройку. Зоны автомагистралей.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,74	0,86
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,77	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,76	0,91
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,80	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 95. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под индустриальную застройку. Индивидуальные жилые дома.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,77	0,70	0,84
2	Санкт-Петербург	0,70	0,63	0,77
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,73	0,66	0,81
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,73	0,65	0,82
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,72	0,85
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 96. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под индустриальную застройку. Высотная (многоквартирная) жилая застройка.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,82
2	Санкт-Петербург	0,72	0,65	0,79
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67	0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65	0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,71	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 97. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под индустриальную застройку. Окраины города, промзоны.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,48	0,40	0,56
2	Санкт-Петербург	0,75	0,66	0,83
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,68	0,85
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,67	0,84
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,75	0,67	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты для земельных участков в пределах населенного пункта[45]

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

[45] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

Таблица 127. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,79	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,79	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,77	0,92
6	Курортные регионы	-	-	-

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[46]

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.

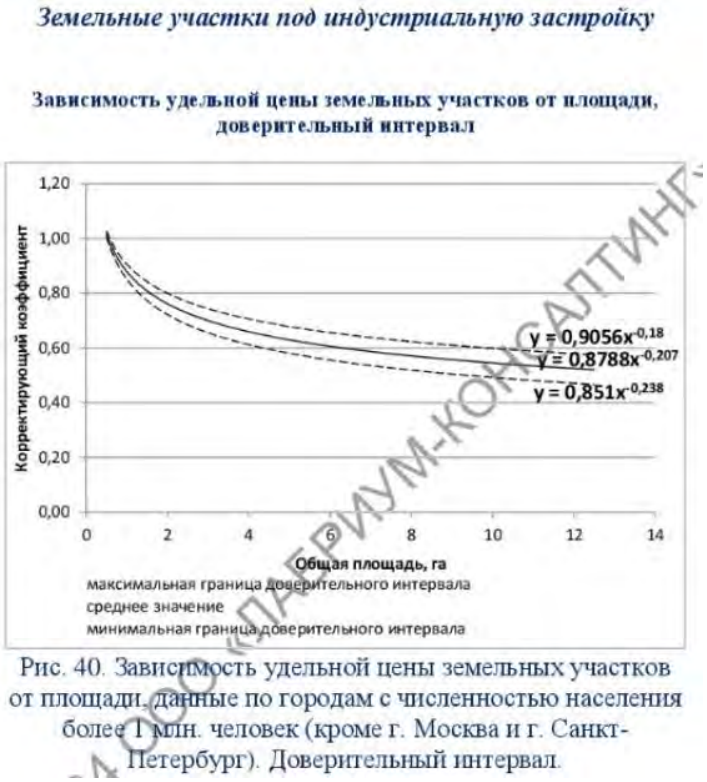


Рис. 40. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.

Рис. 16. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади[47]

Инженерное обеспечение земельного участка

---

[46] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

[47] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

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

№	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	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
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)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	1,15

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

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

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

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями[48]

Организованные подъездные пути


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[29]

Таблица 234. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,79	0,91
2	Санкт-Петербург	0,89	0,83	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа подъездных путей[49]

[48] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2025 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda*

[49] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

Наличие железнодорожной ветки

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

Таблица 176. Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,91	0,86	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,83	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95
6	Курортные регионы	0,91	0,87	0,96

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой[50]

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			**1,00**
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	**1,13**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,02	1,13	**1,07**
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,09	1,29	**1,18**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	**1,20**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	**1,09**
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	**1,03**

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[51]

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

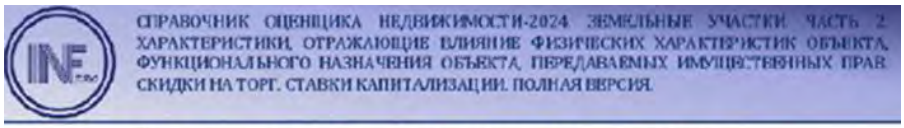
При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что оцениваемый земельный участок относится к активному рынку.

---

[50] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

[51] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda*

Табл. 13. Скидки на торг при продаже земельных участков

Источник	Скидка на торг, %
«Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» (полная версия), под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.  СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ **Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов[21]** Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку. № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал 1 | Москва | - | - | - 2 | Санкт-Петербург | 10,8% | 6,8% | 14,9% 3 | города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,6% | 6,9% | 16,4%	11,6% (среднее значение для городов с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))
Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda **Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года** № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам: А группа | Б группа | В группа 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,89 | 0,97 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,94 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,91 | 0,97 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,94 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,84 | 0,99 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,94 4 | ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,84 | 0,97 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,93 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,74 | 0,92 | 0,88 | 0,89 | 0,88 | 0,86 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,66 | 0,93 | 0,83 | 0,84 | 0,83 | 0,80 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,78 | 0,97 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,90 01.01.2025 Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611). Примечания: 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома; земли ДНП - для дачного строительства земли СНТ - для садоводства 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения, - верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой. 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года): - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий. - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий. - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.	12%[52] (скидка на торг для категории земель «Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения», отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки))
Среднее значение, принимаемое к расчету, %	**11,80%**

4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости

Анализ рынка складской недвижимости[53]

В 2024 г. региональный рынок складской недвижимости впервые превзошел столичный по объему ввода. Всего было введено в эксплуатацию почти 2 млн кв. м качественных складских объектов. Более половины этого объема (63%) составили РЦ крупнейших ритейлеров: Ozon, Wildberries и X5 Group.

[52] *=(0,88-1)*100%*

[53] *Рынок складской недвижимости. Итоги 2024 г. | Россия, https://nikoliers.ru/upload/iblock/594/5jjuexu5o1de8bexcka1lrk2o4azq0v1.pdf*

Лидерами по объему нового предложения за год стали Казань (198 тыс. кв. м), Саратов (140 тыс. кв. м) и Краснодар (138 тыс. кв. м).

В 2025 г. ожидается завершение строительства ряда крупных объектов Wildberries общей площадью свыше 645 тыс. кв. м, ввод которых был перенесен с 2024 г. Совокупный ввод в следующем году может достичь 2,6 млн кв. м, что обновит рекордное значение 2024 г., превысив его на 33%.

Лидерами по объемам нового строительства вновь станут Казань (248 тыс. кв. м), Краснодар (198 тыс. кв. м) и Пермь (162 тыс. кв. м). Данные города продолжают привлекать внимание девелоперов благодаря своему потенциалу рынков сбыта и динамичному развитию логистической инфраструктуры.



Рис. 21. Новое предложение, регионы России



Рис. 22. Распределение объема готового предложения, IV кв. 2024 г.

Объем заключенных сделок аренды и продажи складских площадей в 2024 г., на первый взгляд, демонстрирует внушительные результаты даже на фоне выдающегося 2023 года, составив 5,3 млн кв. м, что на 18% уступает рекордному значению. Однако стоит учитывать важный аспект: практически четверть от указанного объема приходится на крупные сделки по строительству под заказ по всей России, заключенные компанией «СберЛогистика». В конце прошлого года на рынке появилась информация о возможном расторжении договоров аренды на значительную часть занимаемых складских площадей. Без учета этих сделок совокупный объем реализованного спроса составляет 4,1 млн кв. м, что является третьим лучшим показателем за всю историю рынка.

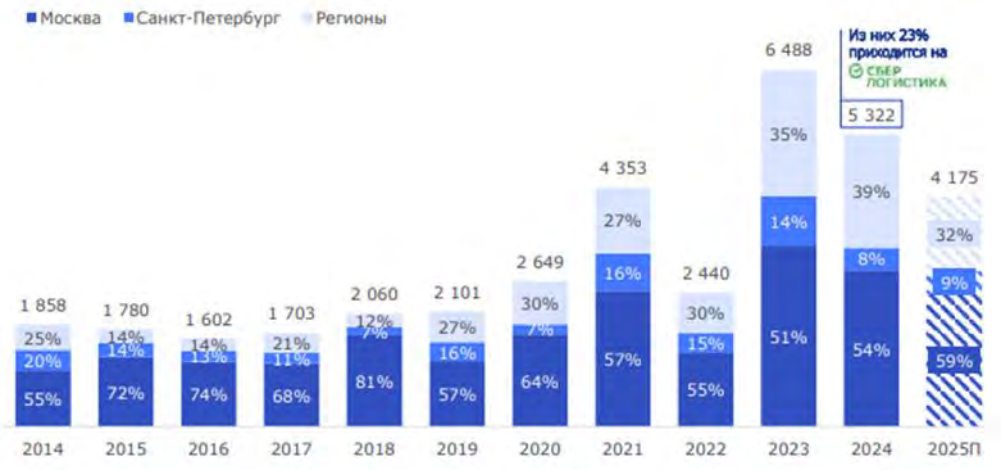


Рис. 23. Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России

На 2025 г. спрос на складские площади прогнозируется на уровне 4 млн кв. м. Ожидаемое сокращение спроса обусловлено замедлением динамики экономического роста в стране, а также оптимизацией площадей, занимаемых маркетплейсами, ввиду их консолидации в новых BTS-проектах.



Рис. 24. Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по типу

Половина от общего объема заключенных сделок аренды и продажи складских площадей пришлась на формат BTS (52%), который преимущественно выбирали маркетплейсы.

Онлайн-ритейлеры доминировали в структуре спроса на всех трех ключевых рынках, что вызвано необходимостью в специализированных складских объектах для удовлетворения потребностей быстрорастущего сектора электронной коммерции.

Также стоит отметить увеличение объема спроса со стороны производственных компаний, чья доля в общем объеме спроса по всей России в 2024 г. достигла 15%. Данный тренд отражает постепенную адаптацию производственного сектора России к современным требованиям логистики и цепочки поставок, что способствует дальнейшему развитию складской инфраструктуры в стране.



Рис. 25. Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по отраслям, итоги 2024 г.

На региональном рынке складской недвижимости России общий объем свободных площадей на конец 2024 г. составил 262 тыс. кв. м, из которых около 70% относятся к помещениям класса В.

В ряде городов вакантные предложения в объектах класса А практически отсутствуют, при этом многие девелоперы отдают предпочтение формату строительства под заказ вместо спекулятивного, считая его более надежным и стабильным направлением в текущих реалиях рынка.

В зависимости от характеристик и возраста объекта средневзвешенная базовая арендная ставка в готовых объектах класса А колеблется в пределах от 8 до 13 тыс. руб./кв. м/год.



Рис. 26. Динамика средневзвешенной ставки аренды и доли вакантных площадей[54]

Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/тыс. чел.	Объем нового строительства, тыс. кв. м	Объем сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	Уровень вакантности, %	Ставка аренды* Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
Екатеринбург	2 286	1 485	136	70	0,9%	10 595	-	-
Ростов-на-Дону	1 353	1 191	102	139	0,3%	-	3 200	-
Москва и МО	25 045	1 149	1 468	2 853	0,5%	13 200	10 370	12 960
Новосибирск	1 700	1 039	0	139	0,4%	9 800	3 800	12 000

Рис. 27. Основные индикаторы рынка городов-миллионников[55]

Анализ рынка складской недвижимости Новосибирского региона[56]

2024 год стал годом беспрецедентного роста ставок на качественные склады, а с 2023-го тенденция разворота инвесторов к складам только усилилась, оба фактора привели и к бешенному росту цен на покупку, но главное – абсолютный дефицит таких предложений. Тот случай, когда всем хочется купить готовый склад/недострой/участок под строительство, а купить нечего.

При этом цены выросли значительно и составили следующие средние значения:

- класс «С» (советские постройки, часто неотапливаемые/двухэтажные) 30-35 тыс. руб. за кв. м;

- класс «В» 40-45 тыс. руб. за кв. м;

- класс «В+» (и класс «А» загородом) 45-55 тыс. руб. за кв. м;

- класс «А» (в черте города) от 70 тыс. руб. за кв. м.

Текущие арендные ставки:

- класс «С» от 350 руб./кв. м;

- класс «В» от 500 руб./кв. м;

- класс «В+» от 650 руб./кв. м;

- класс «А» от 800 руб./кв. м.

В 2024 году фиксировали и самый максимум за всю историю складской недвижимости Новосибирска – ставку в 1 000-1 200 руб. за кв. м.[57] Причем речь шла не о мелких складах (до 500 кв. м), а об объектах от 3 000 кв. м.

---

[54] *Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС*

[55] *Ставка аренды указана на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС*

[56] *Итоги года и тенденции на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска, 16.12.2024 г., https://nsk.dk.ru/news/237214875*

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска за январь 2025 г. (дата публикации 05 февраля 2025 г.), https://www.sibucom.ru/reviews/4/2019/

Рост ставок на склады по сравнению с 2023 г. составил от 30 до 70%. В зависимости от класса, локации и изначальных условий договора. Рост был связан с дефицитом, удорожанием себестоимости строительства и высокими кредитными ставками. Многим арендаторам приходилось переподписывать договоры аренды из-за отсутствия альтернатив для переезда.

Снижения ставок не ожидается даже в связи с вводом в эксплуатацию новых площадей, так как объем не настолько большой (особенно в черте города), и не все, что строят, планируют сдавать в аренду (значительная часть для собственных нужд компаний). Плюс электронная торговля (драйвер роста цен на склады) продолжает показывать положительную динамику – за 2024 г. выросла на 28%. Однако, стоит ожидать замедления роста ставок, так как уже текущие предложения приемлемы далеко не для всех арендаторов. Не исключается и корректировка такого прогноза в случае дальнейшего повышения ключевой ставки.

Основными потребителями складских площадей в Новосибирске остаются e-commerce (по итогу 2024 г. основные игроки закрыли свои потребности, но планы на 2025 г. на очередное расширение есть), транспортные компании, логистические операторы и торговые компании, которые активно увеличивают в доле бизнеса именно интернет-продажи.

Динамика строительства складов в этом году положительная: несмотря на все сложности, девелоперы строят. На рынке активно консультируют собственников и есть запросы на сопровождение проектирования, строительства и дальнейшую реализацию на рынке аренды новых складских комплексов в Новосибирске и области. За последние 5 лет прирост складов в регионе составил 75%.

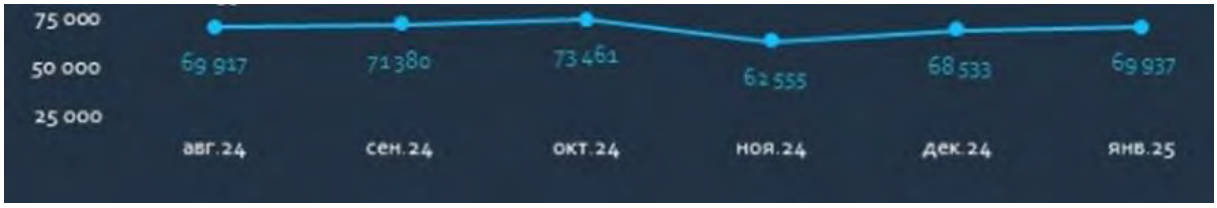


Рис. 28. Динамика средней цены предложения складской недвижимости, руб./кв. м

В январе 2025 года на вторичном рынке коммерческой недвижимости Новосибирска положительную динамику средней цены предложения за кв. м относительно показателя прошлого периода показали помещения складского назначения (+2%).

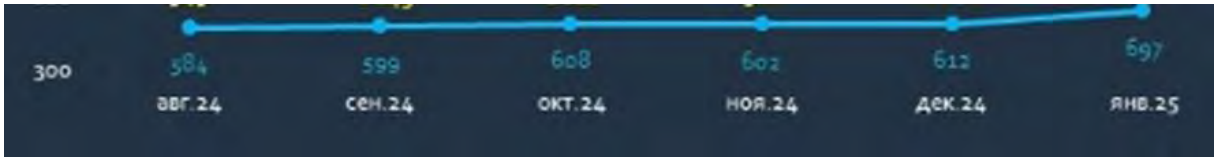


Рис. 29. Динамика средней ставки аренды складской недвижимости, руб./кв. м/месяц

По итогам января 2025 года на рынке аренды коммерческой недвижимости средняя цена предложения в сегменте помещений складского назначения составила 697 руб./кв. м/месяц или 8 364 руб./кв. м/год (+13,9% к прошлому периоду).

На дату оценки на рынке складской недвижимости г. Новосибирска и близлежащих окрестностей не представлено достаточного количества предложений о продаже объектов, сопоставимых по площади, классу и другим существенным характеристикам с оцениваемым складским комплексом.

Так, по данным сайтов объявлений, в период проведения оценки в листингах не находилось объявлений о продаже высококлассных складских объектов, расположенных в Новосибирской области.

[57] *Без учета НДС, OPEX и коммунальных услуг*

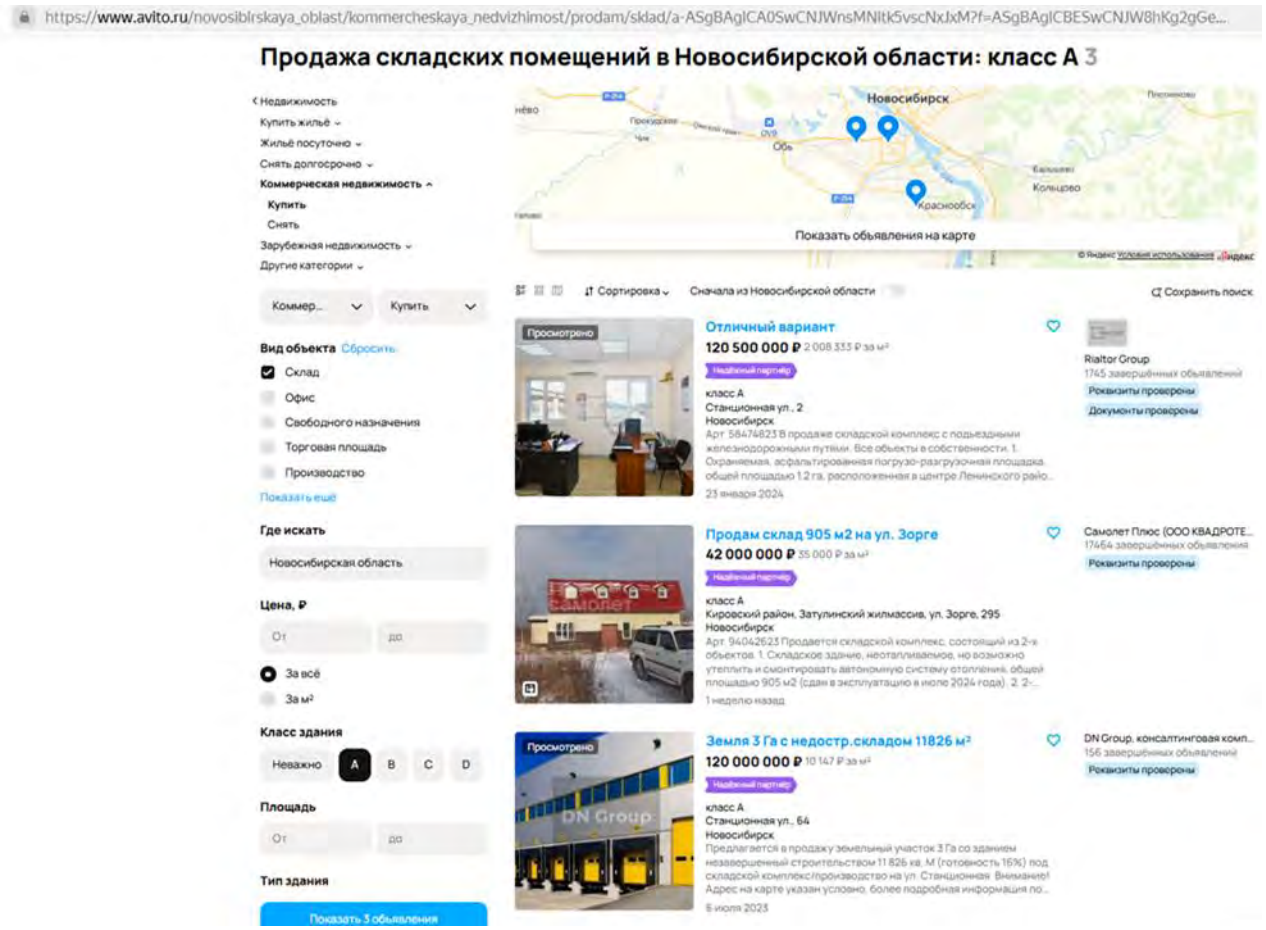


Рис. 30. Предложение по продаже высококлассных складских объектов по данным сайта объявлений Avito[58]

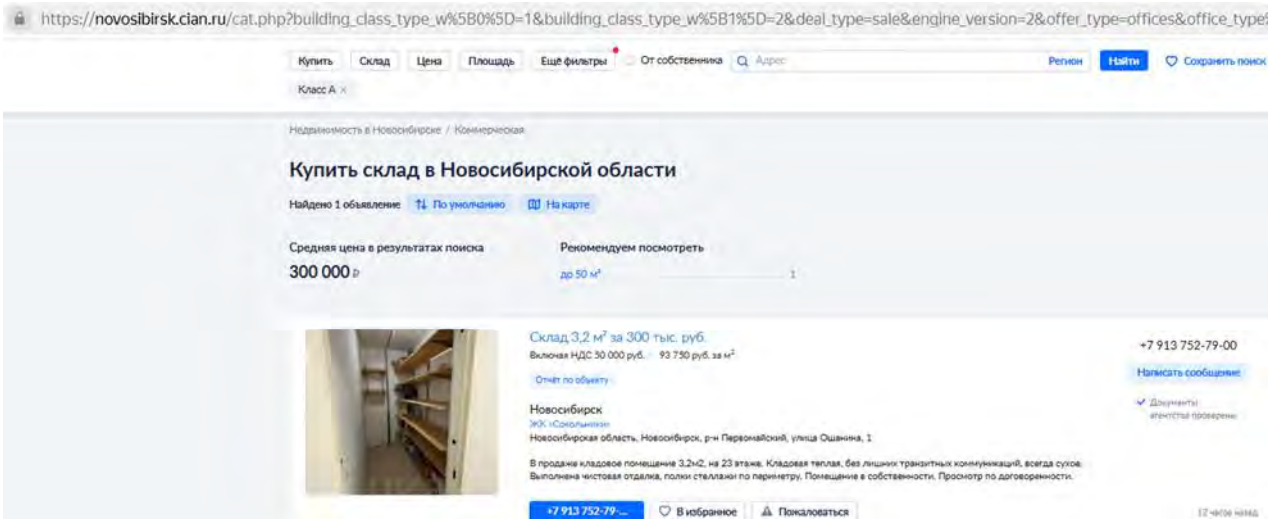


Рис. 31. Предложение по продаже высококлассных складских объектов по данным базы Циан[59]

[58] *https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/sklad/a-ASgBAgICA0SwCNJWnsMNitk5vscNxJxM?f=ASgBAgICBESwCNJW8hKg2gGeww2K2Tm~xw3EnEw*

[59] *https://novosibirsk.cian.ru/cat.php?building_class_type_w%5B0%5D=1&building_class_type_w%5B1%5D=2&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=3&region=4598*

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 высококлассные складские объекты;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- учитывая сложившийся в регионе на дату проведения оценки дефицит предложения высококлассных складских объектов, рассматривались объекты, расположенные в сопоставимых региональных логистических хабах;
- рассматривались объекты сопоставимой площади;
- 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	Свердловская область, г. Екатеринбург, 2-й Системный пер.,	Свердловская область, Сысертский г.о., пос. Большой Исток,	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Монтажников, 30А

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	7/1	ул. Трудовая	
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) не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Время продажи	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**10 040,0**	**8 000,0**	**8 860,0**
Класс качества	А	А	А
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Точная ссылка	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ofis_shourum_10040_m_3515463385	https://www.avito.ru/bolshoy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_2263356111	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/301704796/
Источник данных	Дмитрий Михайлович, +7 958 489-94-84	Сергей, +7 961 767-37-83	Андрей Иванович, +7 912 652-55-93
Цена предложения, руб.	**1 080 000 000**	**691 200 000**	**749 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**107 570**	**86 400**	**84 537**
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения сопоставимых объектов находятся в диапазоне от 84 537 до 107 570 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	Объект-аналог №4
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 16к1	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 19	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт, 8	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Время продажи	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**2 864,0**	**3 100,0**	**9 570,0**	**7 860,0**
Тип площадей	Складские	Складские	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Класс качества	А	А	А	А
Точная ссылка	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_4525531628	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3100_m_4675481162	https://onrealt.ru/ob/arenda-sklada/81659436	https://realty.ya.ru/offer/4726404676813516410/
Источник данных	Ткачев Максим Игоревич, +7 980 110-48-11	Компания А-Класс, +7 905 931-40-82	Биржа Недвижимости, +7 958 409-56-75	Дяденко Александр Сергеевич, +7 962 823-63-12
Арендная плата, руб.	**10 500**	**10 500**	**10 320**	**9 840**
НДС в арендной плате	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов	**10 500**	**10 500**	**10 320**	**9 840**
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что арендные ставки в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 9 840 до 10 500 руб./кв. м в год без НДС (без учета операционных расходов и 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.[60] относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

Согласно п. 4.3.2 Отчета, Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России. Оценщик использовал данные по активному рынку (п. 4.3.2 Отчета).

Местоположение

Местоположение недвижимости – 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.

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

Таблица 16. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,79	0,95
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,53	0,42	0,64
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,80	0,96
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,52	0,41	0,63

«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона[61]

[60] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

[61] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*



Таблица 72. 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	0,91	0,86	0,97
Индивидуальные жилые дома	0,83	0,76	0,89
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,74	0,88
Окраины города	0,73	0,64	0,82
Промзоны	0,77	0,69	0,85
Зоны автомагистралей	0,84	0,76	0,92
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,93	0,88	0,98
Индивидуальные жилые дома	0,84	0,77	0,90
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,74	0,88
Окраины города	0,73	0,64	0,81
Промзоны	0,77	0,69	0,85
Зоны автомагистралей	0,84	0,76	0,92

«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта[62]

Физические характеристики

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

[62] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

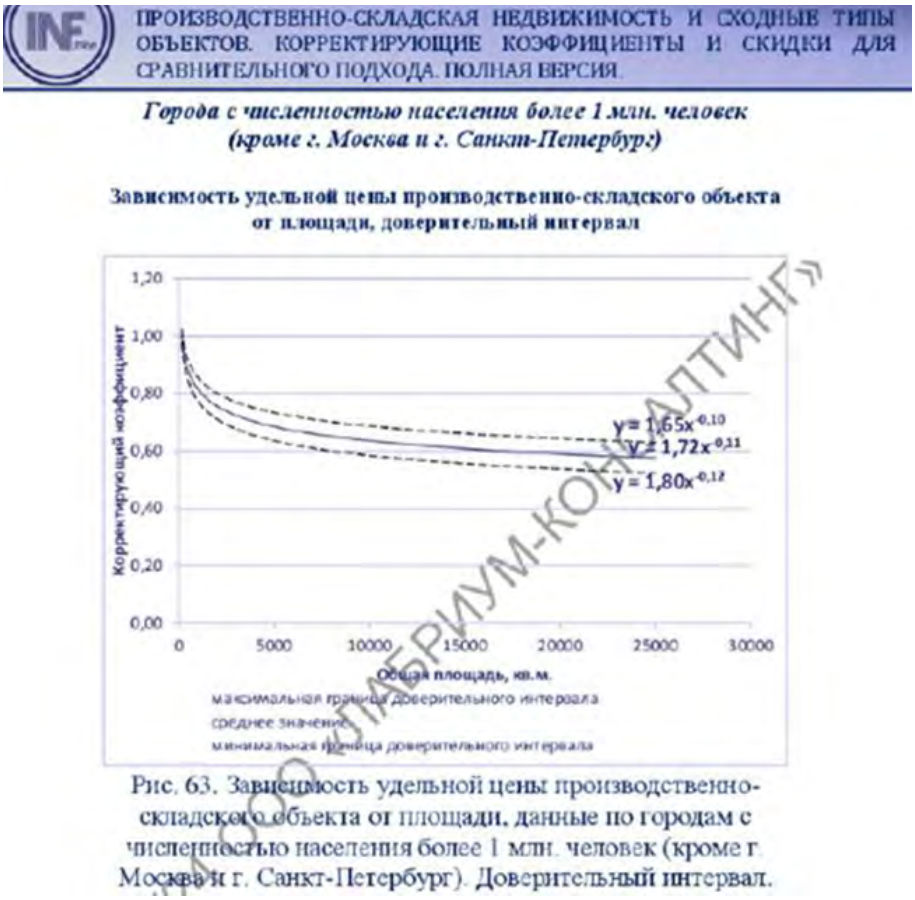


Рис. 34. Зависимость удельной цены от площади производственно-складской недвижимости (города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))[63]

[63] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*



Рис. 65. 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. 35. Зависимость удельной арендной ставки от площади производственно-складской недвижимости (города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))[64]



Таблица 194. 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	1,18
	встроенное	0,85	1,00

Таблица 195. 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	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта[65]

[64] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

№	Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Класс A, A+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежество с центральными автомагистралями	1,42	1,74	**1,57**
2	Класс B, B+	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,18	1,35	**1,25**
3	Класс C	Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			**1,00**
4	Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,44	0,59	**0,51**

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества[66]

Таблица 352. Матрица соотношений значений средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,79
	удовл.	0,83	1,00	1,48
	неудовл.	0,56	0,68	1,00

Таблица 353. Матрица соотношений значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,85
	удовл.	0,82	1,00	1,51
	неудовл.	0,54	0,66	1,00

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние (цены/арендные ставки объектов)[67]

[65] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

[66] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2025 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3672-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda*

[67] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*



Таблица 219. 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	
		есть	нет
объект оценки	есть	**1,00**	1,23
	нет	0,82	**1,00**

Таблица 220. 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	
		есть	нет
объект оценки	есть	**1,00**	1,20
	нет	0,83	**1,00**

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление[68]

Таблица 241. 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**	1,18	1,49
	сэндвич-панели	0,85	**1,00**	1,26
	металлические	0,67	0,79	**1,00**

Таблица 242. 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**	1,25	1,50
	сэндвич-панели	0,80	**1,00**	1,19
	металлические	0,67	0,84	**1,00**

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на материал стен[69]

[68] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

[69] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*



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

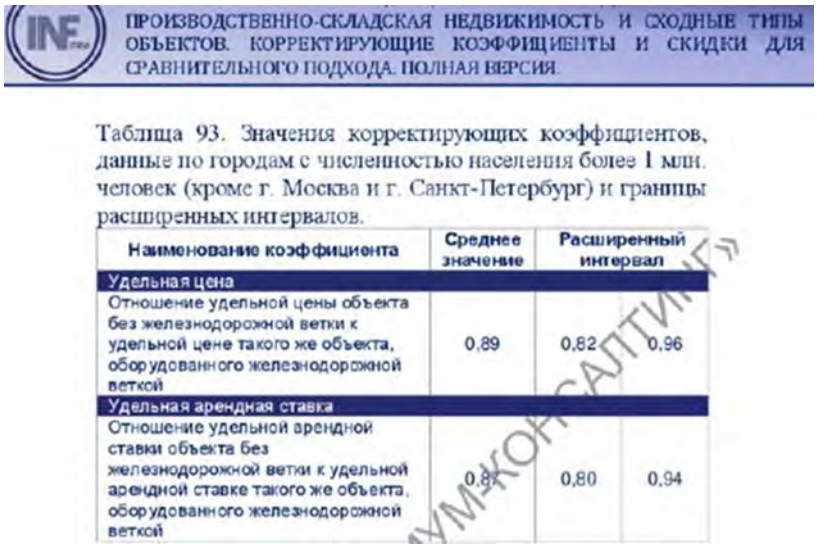
Таблица 463. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,21
	бытовая часть	1,20	0,83	1,00

Таблица 464. 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	0,72	0,84
	АО часть	1,40	1,00	1,17
	бытовая часть	1,19	0,85	1,00

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса[70]



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

Таблица 93. 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	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80	0,94

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[71]

[70] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

[71] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

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

Таблица 284. 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

Таблица 285. 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

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[72]

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3664-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstv

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости[1] по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

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 и компрессорным оборудованием	1,01	1,23	**1,11**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,06	1,10	**1,08**
3	**Сельскохозяйственные** здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,08	1,51	**1,28**
4	**Котельные** с котельным оборудованием	1,71	3,11	**2,35**
5	**Генераторные** с генераторным оборудованием	1,67	3,05	**2,30**
6	Торговые здания и помещения розничной продажи **продовольственных** товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,19	**1,13**

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[73]

[72] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

[73] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3664-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2025-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 недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, декабрь 2024 г.)	9,9% (среднее значение для специализированных высококлассных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))	8,4% (среднее значение для специализированных высококлассных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))

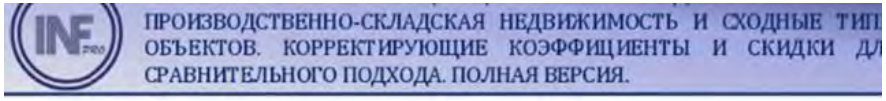


Таблица 473. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,8%	6,3%	15,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,9%	6,1%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	6,9%	16,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	9,5%	20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,1%	5,9%	14,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,5%	4,1%	12,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,4%	4,7%	12,0%

ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

<table>
<tr><th rowspan="2">Источник</th><th colspan="2">Скидка на торг, %</th></tr>
<tr><th>Продажа</th><th>Аренда</th></tr>
<tr><td>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-ko
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:
<table>
<tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ [1]</th><th colspan="3">По регионам [2]</th></tr>
<tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr>
<tr><td></td><td>А. При продаже объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,93</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,89</td><td>0,98</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,83</td><td>0,92</td><td>0,89</td><td>0,90</td><td>0,89</td><td>0,87</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td><td>0,68</td><td>0,89</td><td>0,80</td><td>0,82</td><td>0,80</td><td>0,77</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td><td>0,66</td><td>0,93</td><td>0,83</td><td>0,84</td><td>0,83</td><td>0,80</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td><td>0,73</td><td>0,93</td><td>0,86</td><td>0,88</td><td>0,86</td><td>0,84</td></tr>
<tr><td></td><td>Б. При аренде объектов</td><td></td><td></td><td>0,00</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>8</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,94</td><td>0,97</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr>
<tr><td>9</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr>
<tr><td>10</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,98</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr>
<tr><td>11</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,85</td><td>0,94</td><td>0,91</td><td>0,92</td><td>0,91</td><td>0,89</td></tr>
</table>
01.01.2025
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.</td><td>5%[74] (скидка при продаже складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).</td><td>4%[75] (скидка при аренде складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).</td></tr>
<tr><td>Среднее значение, принимаемое к расчету, %</td><td>7,45%</td><td>6,20%</td></tr>
</table>

[74] *=(0,95-1)*100%*

[75] *=(0,96-1)*100%*

Ставки капитализации

Табл. 17. Ставки капитализации для складской недвижимости[76]

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	-	-	11,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2025 г. (значение для складской недвижимости класса А)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	**Среднее значение**	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	**0,11**	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,13**	0,17
3	Складские помещения и здания	0,11	**0,13**	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	**0,16**	0,20

01.01.2025

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-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

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

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

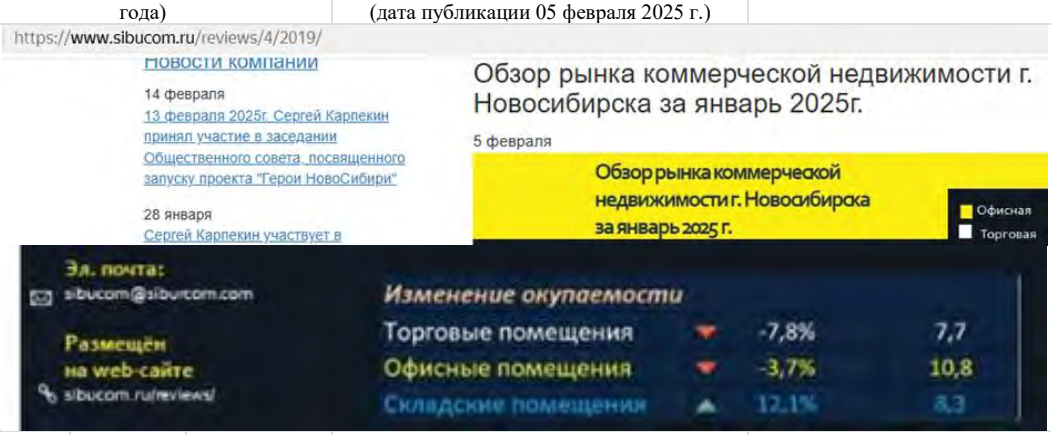
№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
2	8,7%	15,0%	11,9%	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, декабрь 2024 г.) (среднее значение для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))	


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.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	8,1%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	8,7%	15,0%

3	12,05%[77] (Оценщик принимает к расчету срок окупаемости складов 8,3 года)			Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска за январь 2025г. (дата публикации 05 февраля 2025 г.)	https://www.sibucom.ru/reviews/4/2019/



4	12,00%	14,00%	13,00%	Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2024 г. (А класс, регионы)	https://smao.ru/files/File/2024/daydjest._skladyi_iii_kv._2024.pdf

[77] *Ставка капитализации (норма доходности) является величиной обратно пропорциональной сроку окупаемости*

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
	https://smao.ru/files/File/2024/daydjest._skladyi_lil_kv._2024.pdf Base slide (1/2) 39 / 50 КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ 14-16 **Ставки капитализации** Название корректировки / Класс А (Минимальное значение, Максимальное значение) / Класс В (Минимальное значение, Максимальное значение) Ставка капитализации, Москва: 11,0% / 12,25% / 11,5% / 13,5% Ставка капитализации, Санкт-Петербург: 11,0% / 12,25% / 11,5% / 13,5% Ставка капитализации, регионы: 12,0% / 14,0% / 12,5% / 14,5%				
	11,99%			**Значение, принимаемое к расчету, %**	

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

- Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под промышленное освоение находится в г. Новосибирск (в Новосибирской агломерации). В отдаленных районах Новосибирской области предлагаются на продажу единичные объекты.
- Согласно данным системы недвижимости «НЕАГЕНТ» средняя стоимость земельных участков в пригороде Новосибирска и Новосибирской области на февраль 2025 года находится в диапазоне от 107 600 руб./сот до 221 100 руб./сот. (предложение включает земельные участки различных площади и назначения, в том числе участки под коммерцию).
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 75 000 до 138 087 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.
- В 2024 г. региональный рынок складской недвижимости впервые превзошел столичный по объему ввода. Всего было введено в эксплуатацию почти 2 млн кв. м качественных складских объектов.
- На региональном рынке складской недвижимости России общий объем свободных площадей на конец 2024 г. составил 262 тыс. кв. м, из которых около 70% относятся к помещениям класса В.
- В ряде городов вакантные предложения в объектах класса А практически отсутствуют, при этом многие девелоперы отдают предпочтение формату строительства под заказ вместо спекулятивного, считая его более надежным и стабильным направлением в текущих реалиях рынка.
- В Новосибирске 2024 год стал годом беспрецедентного роста ставок на качественные склады, а с 2023-го тенденция разворота инвесторов к складам только усилилась, оба фактора привели и к бешенному росту цен на покупку, но главное – абсолютный дефицит таких предложений. Тот случай, когда всем хочется купить готовый склад/недострой/участок под строительство, а купить нечего.
- При этом цены выросли значительно – класс А (в черте города) от 70 тыс. руб. за кв. м, арендные ставки (класс А) от 800 руб./кв. м.
- На дату оценки на рынке складской недвижимости г. Новосибирска и близлежащих окрестностей не представлено достаточного количества предложений о продаже объектов, сопоставимых по площади, классу и другим существенным характеристикам с оцениваемым складским комплексом.

- Так, по данным сайтов объявлений, в период проведения оценки в листингах не находилось объявлений о продаже высококлассных складских объектов, расположенных в Новосибирской области.
- Высокий спрос и ограниченный объем свободного предложения стимулировали рост арендных ставок в региональных объектах. Уровень ставок аренды складских объектов класса А в рассматриваемых логистических хабах (Новосибирск, Екатеринбург) сопоставим (9 800-10 595 руб./кв. м/год без учета НДС и OPEX).
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам, по исследованиям Оценщика, составляет от 84 537 до 107 570 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 9 840 до 10 500 руб./кв. м в год без НДС (без учета операционных расходов и 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 11,99%.
- 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 конструкционных 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 обменяны 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 спрэды;
- 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 отноше-

нии организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

В соответствии с п. 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.

В соответствии с ФСО №7 (п. 11) если рынок недвижимости ограничен и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Учитывая сложившийся в регионе расположения Объекта оценки на дату проведения оценки ограниченный объем предложений высококлассных складских объектов, рассматривались объекты, расположенные в сопоставимых региональных логистических хабах. Таким образом, к оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, поскольку Оценщик подобрал необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.

2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.

3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/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 сравнения[78]

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	Свердловская область, г. Екатеринбург, 2-й Системный пер., 7/1	Свердловская обл., Сысертский г.о., пос. Большой Исток, ул. Трудовая	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Монтажников, 30А
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

[78] 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
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на 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	28 февраля 2025 г.	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**11 085,0**	**10 040,0**	**8 000,0**	**8 860,0**
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[79]	2 367,1	Нет данных	1 230,3
Складские площади, кв. м	10 329,9[80]	7 672,9	8 000,0	7 629,7
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	Отсутствует	Рядом с участком
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
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/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ofis_shourum_10040_m_3515463385	https://www.avito.ru/bolshoy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_2263356111	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/301704796/
Источник данных	х	Дмитрий Михайлович, +7 958 489-94-84	Сергей, +7 961 767-37-83	Андрей Иванович, +7 912 652-55-93
Цена предложения, руб.	**?**	**1 080 000 000**	**691 200 000**	**749 000 000**
НДС	х	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м	**?**	**107 570**	**86 400**	**84 537**

[79] Рассчитано как произведение доли АБЧ оцениваемого объекта по стандартам BOMA (6,81%) на общую площадь объекта (11 085 кв. м)

[80] Рассчитано как 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
с НДС				
Текст объявления	х	МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА А. ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА Уникальный многофункциональный административно-складской комплекс с современными офисными помещениями, складом класса А, шоурумом, удобной погрузочно-разгрузочной зоной и вместительной гостевой и рабочей парковкой – в 30 минутах от центра Екатеринбурга, на пересечении крупнейших транспортных артерий федерального уровня! Объект введён в эксплуатацию в 2019 году с учётом всех современных требований к проектам подобного типа. На земельном участке, находящемся в собственности общей площадью 2,392 Га, расположены: Склад класса А общей площадью – 8 126 м2 АБЧ - встроенное в склад помещение административно-бытовой части площадью – 453,1 м2 АБК - пристроенная административно-офисная часть – 1 914 м2. Отдельно стоящая модульная газовая котельная – 54 м2. Рабочая высота склада: 11,82 м. Высота склада по верху парапета: 15,01 м. Бетонный пол с антипылевым (топинг) покрытием – нагрузка (8 т/кв.м.) Общий объём складского хранения - 112 500 м3 2 въезда на территорию: 1 въезд — для легкового автотранспорта, 1 въезд – для грузового автотранспорта, что обеспечивает безопасность движения всех участников. Парковки для легкового транспорта: 100 мест Парковки для грузового транспорта: 4 места (с возможностью расширения) Комплекс по периметру ограждён 3D забором с установленными двумя откатными воротами (по количеству въездов) на дистанционном управлении. Административно-офисная часть (АБК) выполнена в виде современного двухэтажного здания с высококачественной внутренней отделкой помещений, с централизованной системой кондиционирования и вентиляции, имеющего удобный переход на складские территории.	Здание склада класса А на территории Логопарка "SVX", расположенного в непосредственной близости от автодорожной развязки ЕКАД и Челябинский тракта. Общая площадь здания 8 000 кв.м. Рабочая высота склада - 12 метров. Конструктив склада - металлокаркас, ограждающие конструкции - сэндвич панели. Склад оборудован секционными воротами. Полы с обеспыливающим покрытием, нагрузка на пол - 6 т/кв.м. (распределенная). Здание подключено к системам электроснабжения, водоснабжения и канализации. Отопление воздушное от теплогазогенераторов. Собственная огороженная и благоустроенная территория 1,6 Га.	Предлагаем приобрести готовый арендный бизнес. Также можно использовать для производства так как имеется хороший ресурс по площадям и коммуникациям. В данный момент часть склада используется под высокодоходный проект -Индивидуальное хранение имущества (англ. Self storage), данные услуги очень востребованы. подробности по проекту и складскому комплексу по телефону. - Склад класса "А" со следующими характеристиками: * Площадь здания: 8860 (без мезонинов и дебаркадера 7014,6) кв.м.; * Габариты здания: 90*54 м. Высота 15,6 м. * Площадь земельного участка: 9045 кв.м. (в аренде); * Материал стен Сэндвич-панели * Площадь пятна застройки: 53%; * Высота потолков 12.5 м. с сеткой колонн 12*18 метров; * Ровный пол с топинговым покрытием на уровне 1.2 метра от земли и нагрузкой 8 т/м.; * Собственная газовая котельная 2 МГВт с возможностью регулирование температуры в автоматическом и ручном режиме; * Система вентиляции; * Наличие системы пожарной сигнализации (сплинкеры + гидранты), два пожарных водоёма по 700 куб.м.; * Общая охрана периметра Объекта + видеонаблюдение в каждом помещении; * 1 ворота с доклевеллером на 500 кв.м. склада; 1 дополнительные ворота для "газелей". * Наличие площадок для отстоя большегрузного транспорта; * На 2 и 3 этаже - офисные помещения. Сан.узлы, душевые комнаты, комнаты для персонала. Высота этажа 4,5 метр * Наличие вспомогательных помещений при складе (душевые, раздевалки, сан.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		Технические характеристики объекта: Склад класса А Материал фундамента: монолитный железобетонный Материал стен: сэндвич-панели Шаг колонн: 12х24 метра Система хранения: 19 фронтальных стеллажей общей вместимостью 6000 мест паллетного хранения Четырёхэтажная стеллажная мезонинная конструкция общей площадью: 2 256 м2 Модульная газовая котельная: Электроснабжение: электрическая мощность составляет – 250 кВт, 2 категория надёжности электроснабжения. Централизованное водоснабжение. источник водоснабжения — водоразборный узел ООО «АкваКаскад». Водоотведение: выпуск канализации из здания АБК и склада в централизованную сеть водоотведения с установленной системой КНС. Дополнительная выгребная ёмкость: V= 45 м3. Система ливневой канализации: Самотёчная система сбора воды с территории и кровли зданий АБК и склада, установлена система КНС на границе участка с перекачкой стоков в центральную систему канализации. Система загрузки автотранспорта (склад): Подъёмные секционные ворота HORMANN SPU F42 в количестве 10 штук, в том числе технические ворота: 2 штуки. Перегрузочные мосты HORMANN: HLT-2-P-20-25-10-R: 2 штуки (с выдвижной аппарелью), HLS-20-25-R: 6 штук (с откидной аппарелью). Докшелтеры HORMANN в количестве 8 штук. Система контроля и управления доступом (СКУД): смонтирована в едином интерфейсе с системой охранной сигнализации на основе оборудования интегрированной системы безопасности «Орион ПРО» производства НВП «Болид», установлена в складе, АБЧ и АБК. Система охранного телевидения (СОТ): смонтирована на базе программно-аппаратного комплекса TRASSIR, видеокамеры установлены как по периметру комплекса, так и внутри помещений склада, АБЧ и АБК. Всего 92 камеры.		узлы); * Оптоволоконные коммуникации; * Расположение складского комплекса в черте города в 10-20 минутах от центра. * Расположение в зоне перспективного логистического узла "Гипсовая". * Выезд на ЕКАД и Серовский тракт в непосредственной близости (один светофор от складского комплекса до тракта). В настоящее время Серовский тракт имеет выезд на ЕКАТ, что в свою очередь позволяет выехать на тракт в любом направлении, минуя проезд через город. * Наличие городского общественного транспорта (маршрут 083). * Расположение большого спального района в пределах пешеходной досягаемости, что позволяет легко решать кадровые вопросы. На соседних комплексах есть столовые. Отсутствие в непосредственной близости жилой застройки не мешает организации круглосуточного функционирования комплекса и работе большегрузного транспорта * Многопроходная система хранения в европаллетах с высотой размещения грузов до 5 ярусов (до 10,5 метров), ширина прохода до 3.6 метра. На переднем фасаде здания предусмотрены зоны погрузки разгрузки большегрузного транспорта и грузовиков типа "газель". На заднем фасаде предусмотрены ворота для отгрузки товара. ID объекта в нашей базе: 2970

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, кроме объекта-аналога №3, на который оформлено право долгосрочной аренды. Для объекта-аналога №3 требуется введение корректировки.

Доля стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера.



ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 100. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». 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	0,72	0,62	0,83
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,67	0,87

Рис. 45. Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости для специализированных высококлассных складских объектов[81]

По местоположению оцениваемый объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), так как расположен в Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, находящиеся от его центра в пределах полуторачасовой доступности (согласно п. 3.4 Отчета, население агломерации превышает 2 млн человек). Дальнейшие корректировки вводились аналогично по городам с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). При наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для указанной категории городов.

Доля стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, составила 23% (=(1-0,77)*100%).

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,83	0,96
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,79	0,92

Рис. 46. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности[82]

Табл. 19. Расчет корректировки на передаваемые права на земельный участок

Показатель	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, право долгосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	х	23,00%		

[81] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, декабрь 2024 г.)*

[82] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на права для земельного участка, %	x	0,00%	0,00%	16,28% (=(1/0,86-1)*100%)
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	3,74%

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; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

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

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

Табл. 20. Расчет скидки на торг

Источник	Скидка на торг, %
	Продажа
«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, декабрь 2024 г.)	9,9% (среднее значение для специализированных высококлассных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))

<table>
<tr><th>Источник</th><th>Скидка на торг, %
Продажа</th></tr>
<tr><td>ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 473. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, 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><th colspan="4">Цены предложений объектов</th></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>10,8%</td><td>6,3%</td><td>15,2%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td><td>9,9%</td><td>6,1%</td><td>13,7%</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-ko
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:
<table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ [1]</th><th colspan="3">По регионам [2]</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td></td><td>А. При продаже объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,93</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>2</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>3</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,89</td><td>0,98</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>4</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,83</td><td>0,92</td><td>0,89</td><td>0,90</td><td>0,89</td><td>0,87</td></tr><tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td><td>0,68</td><td>0,89</td><td>0,80</td><td>0,82</td><td>0,80</td><td>0,77</td></tr><tr><td>6</td><td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td><td>0,66</td><td>0,93</td><td>0,83</td><td>0,84</td><td>0,83</td><td>0,80</td></tr><tr><td>7</td><td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td><td>0,73</td><td>0,93</td><td>0,86</td><td>0,88</td><td>0,86</td><td>0,84</td></tr><tr><td></td><td>Б. При аренде объектов</td><td></td><td></td><td>0,00</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>8</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,94</td><td>0,97</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr><tr><td>9</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>10</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,98</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr><tr><td>11</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,85</td><td>0,94</td><td>0,91</td><td>0,92</td><td>0,91</td><td>0,89</td></tr></table>
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.</td><td>5%[83] (скидка при продаже складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).</td></tr>
<tr><td>Среднее значение, принимаемое к расчету, %</td><td>7,45%</td></tr>
</table>

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

Табл. 21. 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	?	107 570	86 400	84 537
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) не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	3,74%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	107 570	86 400	87 702

[83] *=(0,95-1)*100%*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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	107 570	86 400	87 702
Дата продажи	28 февраля 2025 г.	фев.25	фев.25	фев.25
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	107 570	86 400	87 702
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-7,45%	-7,45%	-7,45%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	99 556	79 963	81 169
Последовательные корректировки, суммарно	*x*	-7,45%	-7,45%	-3,98%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	99 556	79 963	81 169

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Учитывая сложившийся в регионе на дату проведения оценки дефицит предложения высококлассных складских объектов, рассматривались объекты-аналоги, расположенные в сопоставимом региональном логистическом хабе.



Рис. 47. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и Объекта оценки (красная метка) на карте

Величина корректировки на местоположение была определена на основании аналитических сведений о средних значениях арендных ставок[84] (подробнее см п. 4.3.3 Отчета) в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды складской недвижимости связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и является индикатором тенденций на рынке продажи высококлассных складских объектов.

Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/тыс. чел.	Объем нового строительства, тыс. кв. м	Объем сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	Уровень вакантности, %	Ставка аренды* Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
Екатеринбург	2 286	1 485	136	70	0,9%	10 595	-	-
Ростов-на-Дону	1 353	1 191	102	139	0,3%	-	3 200	-
Москва и МО	25 045	1 149	1 468	2 853	0,5%	13 200	10 370	12 960
Новосибирск	1 700	1 039	0	139	0,4%	9 800	3 800	12 000

Рис. 48. Ключевые показатели рынка складской недвижимости рассматриваемых логистических хабов[85]

[84] *Рынок складской недвижимости. Итоги 2024 г. | Россия, https://nikoliers.ru/upload/iblock/594/5jjuexu5o1de8bexcka1lrk2o4azq0v1.pdf*

[85] *Ставка аренды указана на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС*

Табл. 22. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Свердловская область, г. Екатеринбург, 2-й Системный пер., 7/1	Свердловская область, Сысертский г.о., пос. Большой Исток, ул. Трудовая	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Монтажников, 30А
Региональный логистический хаб	Новосибирск	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения класса А, без учета операционных расходов и НДС, руб./кв. м / год (среднее значение)	9 800	10 595	10 595	10 595
Величина корректировки, %	х	-7,50%	-7,50%	-7,50%

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 недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.).

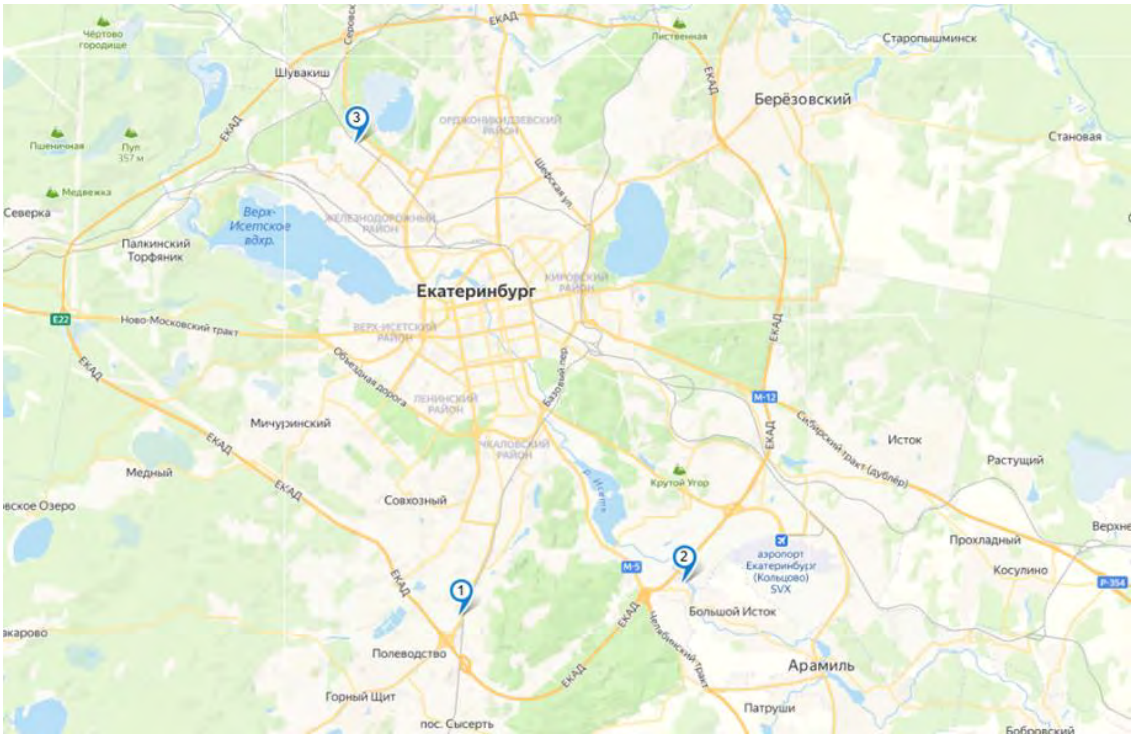


Рис. 49. Местоположение объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

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



Таблица 16. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,79	0,95
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,53	0,42	0,64

КОНСАЛТИНГ»

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона[86]

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). Для объекта-аналога №2 аналогично.

Табл. 23. 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, %	х	-5,00%	0,00%	-5,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) х 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.

[86] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

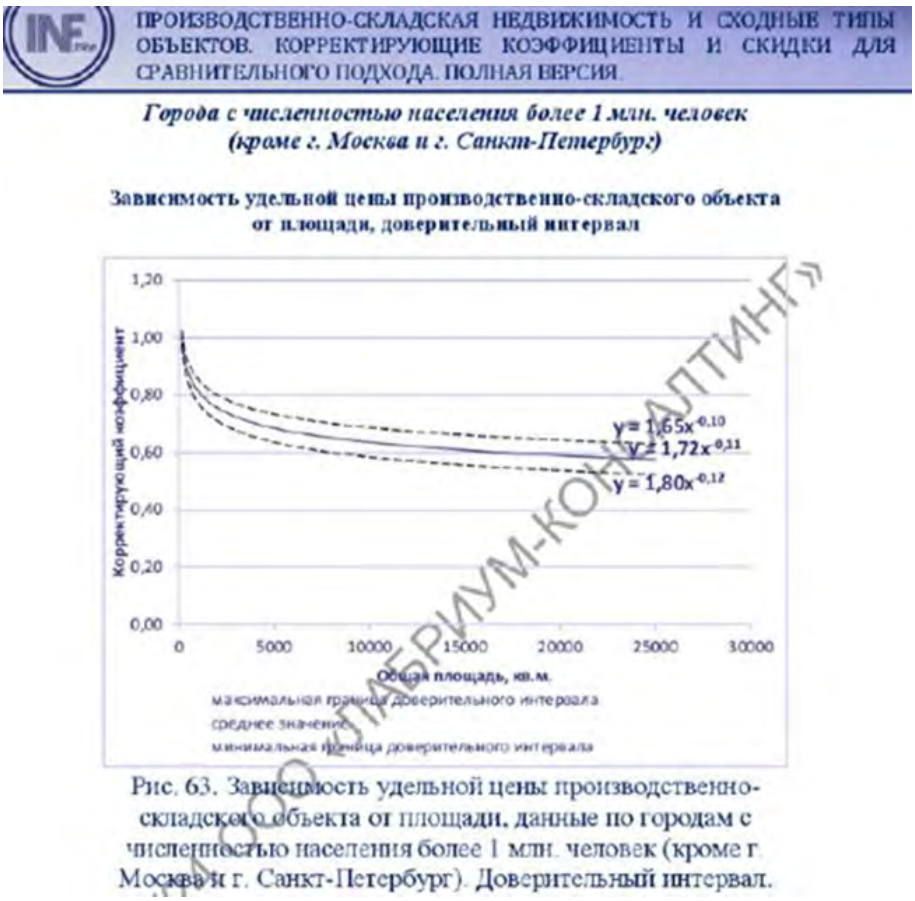


Рис. 51. Зависимость удельной цены от площади производственно-складской недвижимости (города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))[87]

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,11}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,11 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 24. 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	10 040,0	8 000,0	8 860,0
Величина корректировки, %	x	-1,08%	-3,52%	-2,43%

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.

[87] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

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 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.

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

Таблица 463. 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	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,21
	бытовая часть	1,20	0,83	1,00

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса[88]

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.

$$К = Д_с \times С_с + Д_о \times С_о, \text{ где:}$$

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_с$ – доля складских помещений от общей площади;
- $С_с$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м складских помещений ($С_{пр}$ =1);
- $Д_о$ – доля административно-бытовых (офисных) помещений от общей площади;
- $С_о$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м административно-бытовых (офисных) помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,45 (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург)).

Табл. 25. 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	10 040,0	8 000,0	8 860,0
Площадь административно-бытовых (офисных) помещений, кв. м	755,1	2 367,1	нет данных	1 230,3
Площадь складских площадей, кв. м	10 329,9	7 672,9	8 000,0	7 629,7
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0307	1,1061	-[89]	1,0625

[88] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Величина корректировки, %	x	-6,82%	0,00%	-3,00%

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.


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

Таблица 93. 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	0,89	0,82	0,96

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[90]

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом (а не на участке), то коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 0,96 (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург)). Для объекта-аналога №3 аналогично. Для объектов-аналогов, у которых отсутствует ж/д ветка, коэффициент принимается по среднему значению (0,89).

Табл. 26. 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	Рядом с участком
Коэффициент	0,96	0,89	0,89	0,96
Величина корректировки, %	x	7,87%	7,87%	0,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%		

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

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

У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов имеется стеллажное оборудование, корректировка не требуется.

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.

---

[89] *Информация о величине офисных и бытовых площадей в составе объекта-аналога №2 недоступна. Состав площадей складских зданий по назначению, как правило, сопоставим в рамках одного класса. Оценщик допускает, что соотношение площадей оцениваемого объекта и объекта-аналога №2 по функциональному назначению сопоставимо, в связи с чем корректировка не требуется.*

[90] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

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:

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

- $Ц_{пр.i}$ – 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, где:

- К – 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	**x**	**99 556**	**79 963**	**81 169**
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Свердловская область, г. Екатеринбург, 2-й Системный пер., 7/1	Свердловская область, Сысертский г.о., пос. Большой Исток, ул. Трудовая	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Монтажников, 30А
Корректировка, %	x	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка, руб./кв. м	x	-7 470	-6 000	-6 091
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Корректировка, %	x	-5,00%	0,00%	-5,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-4 978	0	-4 058
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	10 040,0	8 000,0	8 860,0
Корректировка, %	x	-1,08%	-3,52%	-2,43%
Корректировка, руб./кв. м	x	-1 078	-2 818	-1 976
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	x	-6,82%	0,00%	-3,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-6 790	0	-2 432
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком
Корректировка, %	x	7,87%	7,87%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	7 830	6 289	0

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	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	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, %	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
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*x*	*0,87*	*0,96*	*0,83*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**x**	**86 974**	**76 969**	**67 503**
Коэффициент вариации	x			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x			
Общая валовая коррекция, %	x	***28,27***	***18,89***	***21,68***
1-ABS (общая валовая коррекция), %	x	0,72	0,81	0,78
Весовой коэффициент		0,310	0,351	0,339
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**76 866**	**26 988**	**27 006**	**22 872**
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0			
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**852 059 610**			
Итоговая стоимость без НДС[91], руб.	**712 814 830**			

[91] *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 Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с 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, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемым участком, данный метод в настоящей работе не применялся.

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместивше-

го 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 участка[92]

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, г. Обь	Новосибирская обл., Новосибирский районн, Морской сельсовет, с. Ленинское, бизнес-парк Морской-1	Новосибирская область, Новосибирский район, сельское поселение Верх-Тулинский сельсовет, с. Верх-Тула, пер. Дорожный, земельный участок №1/1	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на Р-254 «Иртыш»)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	54:19:034102:510	54:36:020206:922	Часть земельного участка 54:19:072501:14785	54:19:062501:3921	54:19:022301:9243
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 долгосрочной 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	Право собственности, 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
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	28 февраля 2025 г.	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**201,90**	**133,05**	**190,00**	**88,35**	**105,54**
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

[92] 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
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Щебёночные подъездные пути	Щебёночные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), Магазины (4.4), Объекты придорожного сервиса (4.9.1), Склады (6.9), Автомобильный транспорт (7.2)	Производственная деятельность (6.0)	Склад (6.9)	Производственная деятельность (6.0); Склады (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	x	https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_133_ga_promnaznacheniya_4675568378	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_4379438416	https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_884_sot._promnaznacheniya_4165355627	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2841371022
Источник информации	x	Антон, +7 930 502-38-38	Елена Анатольевна, +7 958 750-64-85	Анатолий, +7 967 817-23-50	Дмитрий, +7 938 543-43-88
Цена предложения, руб.	**?**	**12 000 000**	**14 250 000**	**12 200 000**	**8 000 000**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	90 192	75 000	138 087	75 801
Текст объявления	x	Продажа земельного участка,без комиссии. 1) Кадастровый номер 54:36:020206:922 2) Категория земель: Земли населённых пунктов. 3) Вид разрешённого использования: Деловое управление (4.1), Объекты торговли (тор-	Бизнес-парк "Морской", участок Ю-102 -1,9 ГА под производство и склад, с отличной логистикой. 10 км от Новосибирска (до ОбьГЭС), 2 км до села Ленинское. Проезд до бизнес-парка по асфальтированному шоссе, 2	Продаётся участок 88,4 сотки Риэлторов и помощников просьба не беспокоить Расположение: - Бизнес-парк «Придорожный», Верх-Тулинский сельсовет, Новосибирская обл.; - 6 км до границы г. Новосибирск;	Земельный участок промышленного назначения. Находится рядом с бурно развивающейся промышленной зоной возле с. Марусино. Идеальное транспортное местоположение: через 2-ю Станционную, Станционную в любой район Левого Берега, удобно добираться до Правого берега минуя

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		говые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), Магазины (4.4), Объекты придорожного сервиса (4.9.1), Склады (6.9), Автомобильный транспорт (7.2)	съезда с шоссе, внутри - щебеночные дороги. Электричество - через прямое обращение в РЭС. Возможность подключения больших мощностей. Зона производственной деятельности и удобная логистика позволяет реализовать на участке ликвидный бизнес-проект: производство, склад, автокомплекс и другое (уточняйте в отделе продаж). Площади: Вы можете приобрести участок Ю-102- 190 соток, или мы можем сформировать участок под ваши задачи в Бизнес-парке "Морской": В продаже 2 площадки бизнес-парка "Морской": Юг и Север. Цены от 70 000 руб/сотка Рассрочка до 4 месяцев, условия уточняйте по телефону. Продажа в собственность от девелопера бизнес-парка (НЕ агентство).	- 30 минут до пл. К. Маркса; - 3-я линия от Ордынского шоссе. Характеристики: - 74х120 м; - Ровная, прямоугольная форма; - Щебёночная дорога до участка. Коммуникации: - Электричество 10 кВ; - Газ по границе участка. Юридическая информация: - Кадастровый номер: 54:19:062501:3921; - Стоимость: 6 916 921.5 руб; - В собственности у физ. лица, возможна продажа юр. лицу. Преимущества: - Удобная форма и близость к трассе; - Развитие соседнего бизнеса. Виды разрешённого использования: - Гаражи, коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, общественное питание; - Автомойки, ремонт авто, склады, выставки; - Железнодорожные пути, дороги. Связь для подробностей.	пробки по Колыванскому шоссе; из города прямой выезд на Северный объезд минуя все пробки - удобно выезжать как на Западное направление на Омск через трассу Р-254(М-51) "Иртыш" , так и до Кемерово и Томска, через Р-254 можно минуя город выехать на Ордынскую трассу на Казахстан (Китай) и в дальнейшем после строительства на Южный Объезд Участок ровный, правильной формы- идеальное размещение любых объектов промышленных и транспортных объектов. Асфальтированная дорога прямо до участка. Т.к. участок в собственности, а не аренде, вы избавлены от многих сложностей и рисков. Замечательно подходит под склад, производство, стоянку грузовиков. Земельный участок формально находится за пределами города, поэтому налог на на участок почти в 10 раз ниже чем в Новосибирске. На участке нет никаких подземных коммуникаций, что существенно снижает стоимость строительства. Участок юридически чист, абсолютно безопасная процедура покупки. Возможно увеличение площади участка до нужного размера Кадастровый номер участка- 54:19:022301:9243 Электричество, газ - на границе участка. Продажа от собственника, без комиссии. Можно прямо сейчас заезжать и начинать деятельность

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:

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

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – 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 объекта-аналога №1, который предлагается на праве долгосрочного пользования на условиях аренды. Корректировка требуется для объекта-аналога №1.

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,83	0,96
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,79	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,75	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,79	0,91
6	Курортные регионы		-	-

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права[93]

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 долгосрочной 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	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены
Коэффициент	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	16,28%	0,00%	0,00%	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 наличие 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 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.

[93] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

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);

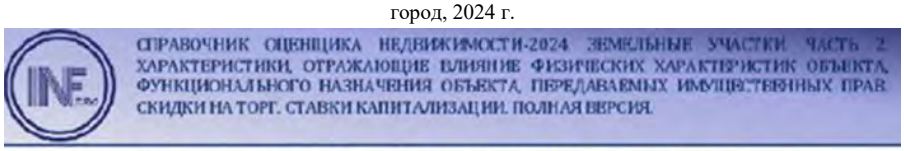
3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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-2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» (полная версия), под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.	11,6% (среднее значение для городов с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))



Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов[21]

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	
2	Санкт-Петербург	10,8%	6,6%	14,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	6,9%	16,4%

Источник	Скидка на торг, %
Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda	12%[94] (скидка на торг для категории земель «Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения», отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки))
Среднее значение, принимаемое к расчету, %	**11,80%**

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

01.01.2025

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома; земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений – менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

Табл. 31. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	90 192	75 000	138 087	75 801
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право долгосрочной 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	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав, существенно ограничивающие использование участка по ВРИ, не выявлены
Корректировка, %	x	16,28%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	104 874	75 000	138 087	75 801
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	104 874	75 000	138 087	75 801
Дата продажи	28 февраля 2025 г.	фев.25	фев.25	фев.25	фев.25
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	104 874	75 000	138 087	75 801
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-11,80%	-11,80%	-11,80%	-11,80%
Скорр. цена, руб./сот.	x	92 499	66 150	121 793	66 856

[94] *=(0,88-1)*100%*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	2,56%	-11,80%	-11,80%	-11,80%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	х	92 499	66 150	121 793	66 856

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.

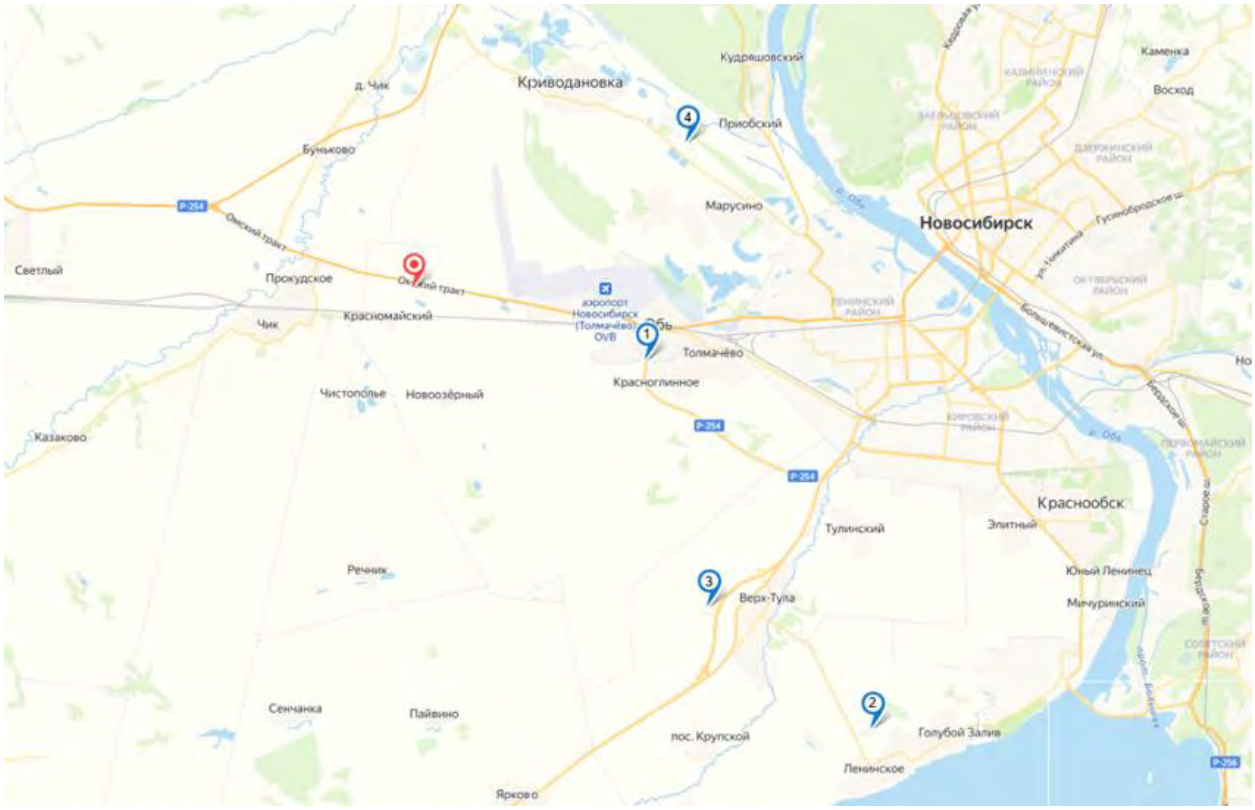


Рис. 55. Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов (1-4) на карте

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 расположены рядом с крупной автодорогой, кроме объекта-аналога №1, который расположен непосредственно на первой линии крупной автомагистрали. Необходимо введение корректировки.

Таблица 127. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,79	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,79	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,77	0,92
6	Курортные регионы	-	-	-

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[95]

Для расчета коэффициента для объекта-аналога №1 принимается крайнее значение корректирующего коэффициента (0,79), учитывая непосредственное расположение участка на первой линии трассы. Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№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 (фасад на Р-254 «Иртыш»)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,15 (=1/0,87)	1,27 (=1/0,79)	1,15	1,15	1,15
Величина корректировки, %	х	-9,20% *=(1,15/1,27-1)*100%*	0,00%	0,00%	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.

[95] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

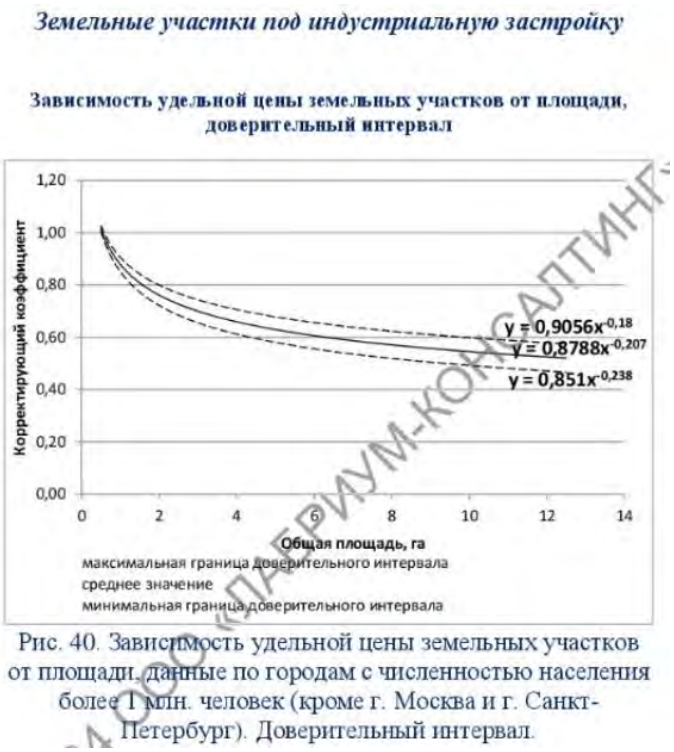


Рис. 57. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади[96]

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,207}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,207 – 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	133,1	190,0	88,4	105,5
Величина корректировки, %	x	-8,27%	-1,25%	-15,72%	-12,57%

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.

[96] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

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

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и объекты-аналоги №№1, 4 обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№2, 3 имеют щебёночные подъездные пути, требуется корректировка.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[29]

Таблица 234. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,79	0,91
2	Санкт-Петербург	0,89	0,83	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа подъездных путей[97]

Корректировка принимается в максимальном размере (0,93) для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), учитывая, что объекты-аналоги имеют щебеночное покрытие.

Табл. 34. Расчет корректировки 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	Щебёночные подъездные пути	Щебёночные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Коэффициент	1,00	1,00	0,93	0,93	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	7,53% *=(1,00/0,93-1)*100%*	7,53%	0,00%

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.

[97] «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 176. Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,91	0,86	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,83	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95
6	Курортные регионы	0,91	0,87	0,96

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой[98]

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка проходит рядом, коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 0,96 (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	0,96	0,91	0,91	0,91	0,91
Величина корректировки, %	х	5,49%	5,49%	5,49%	5,49%
Пояснение расчета		*=(0,96/0,91-1)×100%*			

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги №№3, 4 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. Объекты-аналоги №№1, 2 относится к землям населённых пунктов. Различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием – под промышленную застройку или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...» на рынке объектов индустриальной недвижимости отсутствуют. Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.[99]

В связи с вышесказанным корректировка на категорию земель для объектов-аналогов №№1, 2 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 использования[100]. 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.

---

[98] *«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.*

[99] *Обзор рынка промышленной (индустриальной) недвижимости, проведенный Swiss Appraisal, https://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/industrial_realestate.htm*

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

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

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

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

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

- $Ц_{пр.i}$ – 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, где:

- К – 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	92 499	66 150	121 793	66 856
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, г. Обь	Новосибирская обл., Новосибирский районн, Морской сельсовет, с. Ленинское, бизнес-парк Морской-1	Новосибирская область, Новосибирский район, сельское поселение Верх-Тулинский сельсовет, с. Верх-Тула, пер. Дорожный, земельный участок №1/1	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет
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 (фасад на Р-254 «Иртыш»)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	x	-9,20%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	-8 506	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	201,90	133,05	190,00	88,35	105,54
Корректировка, %	x	-8,27%	-1,25%	-15,72%	-12,57%
Корректировка, руб./сот.	x	-7 650	-827	-19 151	-8 401
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	Щебёночные подъездные пути	Щебёночные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	7,53%	7,53%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	4 979	9 167	0
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	5,49%	5,49%	5,49%	5,49%
Корректировка, руб./сот.	x	5 082	3 635	6 692	3 673
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 населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), Магазины (4.4), Объекты придорожного сервиса (4.9.1), Склады (6.9), Автомобильный транспорт (7.2)	Производственная деятельность (6.0)	Склад (6.9)	Производственная деятельность (6.0); Склады (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*	*0,88*	*1,12*	*0,96*	*0,92*
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**x**	**81 280**	**74 100**	**116 431**	**61 667**
Коэффициент вариации	x	*28%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*47%*			
Общая валовая коррекция, %	x	***23,12***	***14,27***	***28,75***	***18,06***
1-ABS (общая валовая коррекция), %	x	0,77	0,86	0,71	0,82
Весовой коэффициент		0,243	0,271	0,226	0,259
Удельная стоимость, руб./сот.	**82 174**	**19 786**	**20 116**	**26 271**	**16 001**
Площадь земельного участка, сот.	201,9				
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	**16 590 931**				

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 НДС[101].

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:

$$К_i = Ц_i / Ц_{баз}, \text{ где:}$$

- $К_i$ - индекс изменения цен;
- $Ц_i$ – цена объекта года, соответствующего дате оценки;
- $Ц_{баз}$ - цена объекта базового года.

Стоимость определяется по формуле:

$$С = Ц * (\frac{К_{мо}}{К_{ми}}), \text{ где:}$$

- С – стоимость объекта;
- Ц – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- $К_{мо}$ – индекс изменения цен на дату оценки;

[101] *Источник: Объектный сметный расчет (смета) № ОС-02 (см. Приложение 2 к Отчету)*

- $К_{ми}$ – индекс изменения цен базового года.

Табл. 37. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки для работ по благоустройству

№ п/п	Показатель	Значение	Источник[102]
1	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Новосибирской области на 3 квартал 2020 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,496	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 117, октябрь 2021 г.
2	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Новосибирской области на декабрь 2021 года, по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	11,431	
3	Индекс пересчета с даты строительства по декабрь 2021 г. (расчет Оценщика)	1,0891	п.2/п.1
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Новосибирской области на декабрь 2022 г., по сравнению с ценами на декабрь 2021 г. без НДС	1,1148	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 121, октябрь 2022 г.
5	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Новосибирской области на июнь 2023 г., по сравнению с ценами на декабрь 2022 г. без НДС	1,0257	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 123, апрель 2023 г.
6	Индексы цен производителей на строительную продукцию за июль 2023 г. - ноябрь 2024 г., Новосибирская область	1,0802	https://www.fedstat.ru/indicator/57796
7	**Индекс пересчета в цены на дату оценки (расчет Оценщика)**	**1,3452**	п.3 х п.4 х п.5 х п.6

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:

$$ПП=(ПП_г^{t/12}-1)\times100\% = (1{,}153^{17/12}-1)\times100\% = 22{,}35\%,$$ где:

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

[102] *Принт-скрины значений коэффициентов согласно указанным источникам приведены в Приложении 2 к Отчету.*



ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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	14,4%	8,5%	20,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	9,1%	21,4%

Рис. 60. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя[103]

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 15,3%.

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:

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

- t – срок строительства оцениваемого объекта, мес.;
- $t_{спр}$ - срок строительства подобранного по СНИП здания;
- $t_{ум}$ – уменьшение нормы продолжительности строительства ((161-135,2) / 161) × 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. 38. Затраты на воспроизводство с учетом ПП

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС	159 331 485,94
Дата, по состоянию на которую определены затраты	октябрь 2020 г.
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,3452
Затраты на воспроизводство выполненных работ (улучшений) на земельном участке, руб. без НДС на дату оценки	214 338 897,91
Прибыль предпринимателя, %	22,35%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	262 236 120,89

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,

[103] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, декабрь 2024 г.)*

худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными 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 ($К_{ФИ}$) - 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. 39. Критерии оценки технического состояния

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

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

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

Экономическое (внешнее) обесценение ($К_{ЭО}$) - 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 про-

дукции 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:

$$И_{совокуп} = 1 - (1 - К_{ФИ}) \times (1 - К_{ФУ}) \times (1 – К_{ЭО}).$$

Табл. 40. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ (улучшений), выполненных на земельном участке

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	262 236 120,89
Физический износ	12,5%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое обесценение	0%
Величина совокупного обесценения (износа и устареваний)	12,5%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения, руб. без НДС	**229 456 606**
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	16 590 931
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г., руб.	**246 047 537**

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 стоимости[104];

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

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта[105];
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;

[104] *Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже*

[105] *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 3,84[106] года (исходя из даты оценки – 28 февраля 2025 г.). Последний год прогнозного периода – 2028 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

[106] *3,84 года – доля года с даты оценки (28 февраля 2025 г.) по 31 декабря 2028 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 зданий[107]. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 41. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012[108]

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 использующимся 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 BOMA 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 BOMA, 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.

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

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

Табл. 42. 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 ВОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС), *по состоянию на 28 февраля 2025 года*
Складские помещения	9 062,90	9 274,41	Конфиденциальная информация не раскрывается в Отчете[109]. Хранится в архиве у Оценщика.
Офисные помещения	771,00	767,82	
Помещение зарядной	77,40	72,13	
Помещение антресоли	1 126,30	1 156,71	
Итого:	***11 056,60***	***11 271,07***	***68 177 245,50***
Средневзвешенная ставка аренды (по площади ВОМА), по состоянию на 28 февраля 2025 года, руб. кв. м/год, (без НДС)			*6 048,87*
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		11 271,07	740,25
Итого с учетом операционных расходов, руб. / год			**82 099 834,72**

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.

[109] *На основании Письма-представления Исх. №22-121-4/3568 от 26.02.2025 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. 43. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)[110]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 16к1[111]	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 19	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт, 8	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт
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
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	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	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	28.02.2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**10 189,2[112]**	**2 864,0**	**3 100,0**	**9 570,0**	**7 860,0**
Тип площадей	Складское[113]	Складские	Складские	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Административно-бытовые площади, кв. м	Условно отсутствуют	0,0	0,0	600,0	480,0
Складские площади, кв. м	10 431,1	2 864,0	3 100,0	8 970,0	7 380,0
Класс качества	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

[110] 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

[111] Местоположение объекта-аналога №1 подтверждается результатами интервьюирования

[112] Поскольку расчет базовой ставки ведется по складским помещениям, значение площади получено согласно Долгосрочному договору аренды и Экспликации 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)

[113] 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	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складские	Складские	Складские	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_4525531628	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3100_m_4675481162	https://onrealt.ru/ob/arenda-sklada/81659436	https://realty.ya.ru/offer/4726404676813516410/
Источник данных	x	Ткачев Максим Игоревич, +7 980 110-48-11	Компания А-Класс, +7 905 931-40-82	Биржа Недвижимости, +7 958 409-56-75	Дяденко Александр Сергеевич, +7 962 823-63-12
Арендная плата, руб./кв. м/год	**?**	**10 500**	**10 500**	**10 320**	**9 840**
НДС в арендной плате	x	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	**?**	**10 500**	**10 500**	**10 320**	**9 840**
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы арендатора за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Текст объявления	x	Арт. 73738700. Аренда склада "Класса А" площадью 3 092,2 кв.м. в г. Обь на 1 линии ул. Омский тракт. Месторасположение: - Объект расположен в черте города Новосибирска, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие грунтовое - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД имеется, на территории, вдоль склада, ЖД рампа Характеристики: - Класс А, общая площадь 3 092,2 кв.м.	Помещение А класса 3100 кв.м. Высота потолка 12 метров. Пол беспылевой, расположен отметке 1,2 метра Нагрузка на пол 6 тонн/кв.м. Четверо доковых ворот, есть докшелтерами и доклевеллерами. Есть зарядная комната. Огороженная территория. Пожарная сигнализация. Спринклерная система пожаротушения Аренда: 2.713 т.р - 875 р./за кв.м. OPEX: 518 т.р. – 167 р./за кв.м. НДС: 543 т.р – 175 р./за кв.м. Коммуналка считается по счетчикам. Вариант №0013	Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 9570 кв.м. Месторасположение: Агломерация города Новосибирска, ориентир – город Обь. Основные параметры: • Предлагаемая к аренде площадь склада – 9570 кв.м., где: 8400 кв.м. – складская площадь первого этажа, 570 кв.м. – складская площадь мезонинного типа, на отметке 5,8 метра, и 600 кв.м. – офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 3190 до 20740 кв.м. • Материал стен: сэндвич-панель.	Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 7860 кв.м. Месторасположение: Агломерация города Новосибирска, ориентир – город Обь. Основные параметры: • Материал стен: сэндвич-панель. • Высота потолка до ферм 12 метров. • Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 10 тонн/кв.м. • Девять доковых ворот (автопандусов), оборудованных докшелтерами и доклевеллерами.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		- Складская площадь 2 864 кв.м. - Офис 228,2 кв.м. - Строй готовность - построен - Состояние типовой ремонт, планировка смешанная - Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24х12 - Тип пола наливной, отметка пола 1,2 метра - Количество ворот 4 (~1 на 800 кв.м.), доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер, автопандус - Освещение диодное - Система пожаротушения спринклерная - Зарядная комната - Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование отсутствует Технические условия: - Электроснабжение - 2 МВт - Теплоснабжение - газовая котельная - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - центральное Коммерческие условия: - Схема сделки прямая аренда - Собственник юридическое лицо, Общая система налогообложения - Ставка аренды склад - 875 р/кв.м. без учета НДС - Ставка аренды офис - 1 042 р/кв.м. без учета НДС - Операционные расходы - 166 р/кв.м./мес. без учета НДС - Коммунальные расходы 20р/кв.м./мес без учета НДС (ориентировочно) - Коммунальные платежи оплачиваются отдельно - Индексация предмет переговоров - Депозит 2 месяца Уточняйте дополнительную ин-		• Высота потолка до ферм 12 метров. • Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 6 тонн/кв.м. • Девять доковых ворот (автопандусов), оборудованных докшелтерами и доклевеллерами, а также одни ворота высотой 4,4 метра для прямого заезда внутрь склада. Технические условия: • Доступны значительные электрические мощности. • Центральное водоснабжение и канализация. Дополнительная информация: • Оборудована зарядная комната. • Прилегающая территория асфальтирована. • Кран-балки и Ж/Д путей нет. Безопасность: • Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный. • Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения. Полная стоимость аренды за месяц состоит из: • Арендная плата – 8.230 т.р./за всю площадь, или 860 р./за кв.м. • Налоговый платёж НДС 20% – 172 р./за кв.м. • Операционные расходы – 160 р./за кв.м. • Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы – 36 р./за	• Ж/Д-пандус с навесом. Технические условия: • Доступны значительные электрические мощности. • Центральное водоснабжение и канализация. Дополнительная информация: • Оборудована зарядная комната. • Прилегающая территория асфальтирована. Безопасность: • Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный. • Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения. Полная стоимость аренды за месяц состоит из: • Арендная плата – 6.445 т.р./за всю площадь, или 820 р./за кв.м. • Операционные расходы – 120 р./за кв.м. • Налоговый платёж НДС 20% – 188 р./за кв.м. • Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы – 38 р./за кв.м. Агентство “Биржа Недвижимости”, вариант в агентстве № А0005

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		формацию у специалиста!		кв.м. Агентство “Биржа Недвижимости”, вариант в агентстве № А0018	
Фото	х	 	 	 	 

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 (OPEX) (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; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

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

цессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

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

Табл. 44. Скидки на торг

Источник	Скидка на торг, %
	Аренда
«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, декабрь 2024 г.)	8,4% (среднее значение для специализированных высококлассных складских объектов, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург))

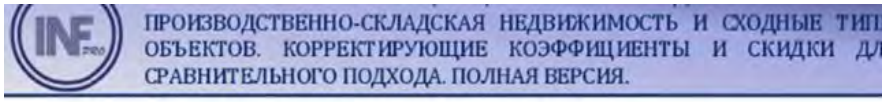


Таблица 473. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,5%	4,1%	12,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,4%	4,7%	12,0%

Источник	Скидка на торг, %
	Аренда
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda	4%[114] (скидка при аренде складских помещений и зданий с земельным участком, отнесенных к Б группе (регион расположения Объекта оценки)).
Среднее значение, принимаемое к расчету, %	**6,20%**

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-ko

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	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	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

01.01.2025

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.

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. 45. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м в год без НДС	?	10 500	10 500	10 320	9 840
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	x	10 500	10 500	10 320	9 840
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	x	10 500	10 500	10 320	9 840
Дата продажи	28 февраля 2025 г.	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	x	10 500	10 500	10 320	9 840
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-6,20%	-6,20%	-6,20%	-6,20%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	x	9 849	9 849	9 680	9 230

[114] *=(0,96-1)*100%*

Последовательные корректировки, суммарно	*x*	-6,20%	-6,20%	-6,20%	-6,20%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц без НДС	x	9 849	9 849	9 680	9 230

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 недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.).

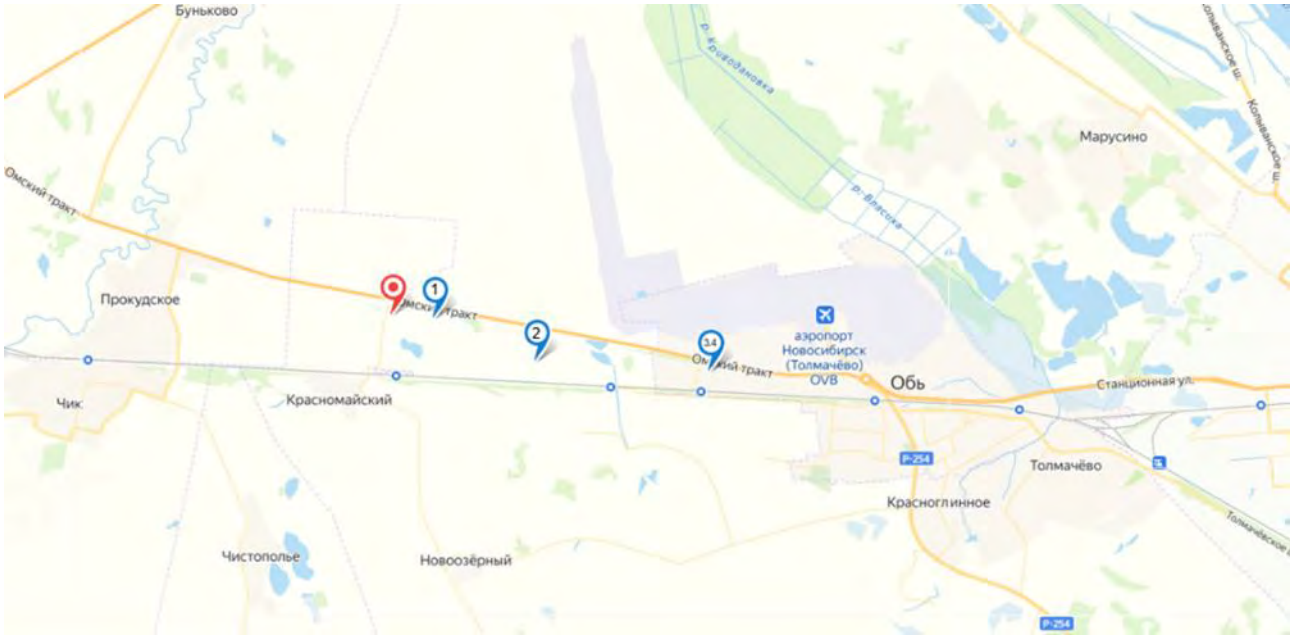


Рис. 61. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (1-4)

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, корректировка не требуется.

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.



Рис. 65. 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.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Рис. 62. Зависимость удельной арендной ставки от площади производственно-складской недвижимости (города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)) [115]

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,08}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,08 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 46. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	10 189,2	2 864,0	3 100,0	9 570,0	7 860,0
Величина корректировки, %	x	-9,65%	-9,08%	-0,50%	-2,05%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект является зданием с земельным участком. Объекты-аналоги 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.

[115] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

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.

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

Таблица 463. 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**	0,69	0,83
	АО часть	1,45	**1,00**	1,21
	бытовая часть	1,20	0,83	**1,00**

Таблица 464. 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**	0,72	0,84
	АО часть	1,40	**1,00**	1,17
	бытовая часть	1,19	0,85	**1,00**

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса[116]

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.

$$К = Д_с \times С_с + Д_о \times С_о, \text{ где:}$$

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_с$ – доля складских помещений от общей площади;
- $С_с$ – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м складских помещений ($С_{пр}$ =1);
- $Д_о$ – доля административно-бытовых (офисных) помещений от общей площади;
- $С_о$ – относительное выражение удельной арендной стаки 1 кв. м административно-бытовых (офисных) помещений по отношению к арендной ставке складских ($С_{пр}$=1,40 (для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург)).

[116] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

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. 47. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские	Складские	Складские	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	10 189,2	2 864,0	3 100,0	9 570,0	7 860,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	0,0[117]	0,0	0,0	600,0	480,0
Площадь складских площадей, кв. м	10 189,2	2 864,0	3 100,0	8 970,0	7 380,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0000	1,0000	1,0000	1,0251	1,0244
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	-2,45%	-2,38%

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.


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

Таблица 93. 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	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80	0,94

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[118]

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом (а не на участке), то коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 0,94 (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. 48. Расчет корректировок на ж/д ветку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Коэффициент	0,94	1,00	0,87	0,87	1,00
Величина корректировки, %	x	-6,00%	8,05%	8,05%	-6,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

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

---

[117] *Условно отсутствуют*

[118] *«Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.)*

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У Объекта оценки и объекта-аналога №2 имеется стеллажное оборудование, подобранные объекты-аналоги №№1, 3, 4 не имеют 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 произведён с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемом здании в допущении, что данное оборудование останется в оцениваемом здании в случае его продажи.



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3664-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstv

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости[1] по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

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 и компрессорным оборудованием	1,01	1,23	**1,11**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,06	1,10	**1,08**
3	**Сельскохозяйственные** здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,08	1,51	**1,28**
4	**Котельные** с котельным оборудованием	1,71	3,11	**2,35**
5	**Генераторные** с генераторным оборудованием	1,67	3,05	**2,30**
6	Торговые здания и помещения розничной продажи **продовольственных** товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,19	**1,13**

Рис. 65. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[119]

Корректировка принимается по среднему значению диапазона.

Табл. 49. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,08	1,00	1,08	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	8,00%	0,00%	8,00%	8,00%

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 ($С_0$) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

[119] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3664-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2025-goda*

- $Ц_{пр.i}$ – 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, где:

- К – 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 арендной ставки за складские площади Объекта оценки.

Табл. 50. 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	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**9 849**	**9 849**	**9 680**	**9 230**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 16к1	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 19	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт, 8	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт
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./кв. м	x	0	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	10 189,2	2 864,0	3 100,0	9 570,0	7 860,0
Корректировка, %	x	-9,65%	-9,08%	-0,50%	-2,05%
Корректировка, руб./кв. м	x	-951	-894	-48	-190
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские	Складские	Складские	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка %	x	0,00%	0,00%	-2,45%	-2,38%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	-237	-220
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Корректировка, %	x	-6,00%	8,05%	8,05%	-6,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-591	792	779	-554
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	8,00%	0,00%	8,00%	8,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	788	0	788	788
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское	Складское	Складское	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*x*	*0,92*	*0,98*	*1,13*	*0,97*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**x**	**9 033**	**9 675**	**10 964**	**8 959**
Коэффициент вариации	x	*10%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*18%*			
Общая валовая коррекция, %	x	***23,65***	***17,13***	***18,99***	***18,44***
1-ABS (общая валовая коррекция), %	x	0,76	0,83	0,81	0,82
Весовой коэффициент		0,237	0,258	0,252	0,253
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**9 666**	**2 143**	**2 492**	**2 760**	**2 271**

Таким образом, расчетная рыночная ставка аренды за складские площади Объекта оценки составляет 9 666 руб. /кв. м в год без учета OPEX 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.

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

Рис. 66. Неопределенность величины стоимости при сравнительном и доходном подходах для активного рынка[120]

Табл. 51. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Специализированные высококлассные складские объекты	17,00%	19,50%

Значение рассчитанной арендной ставки составляет 9 666 руб./кв. м/год без НДС, что отличается от контрактной ставки (6 048,87 руб./кв. м/год без НДС) на ≈ -37% (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 19,5%. 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 принимаемый к прогнозу темп роста доходов в размере 5,00% соответствует среднерыночному показателю темпа роста, характерного для данного сегмента. Подтверждением служит аналитическая и справочная информация, представленная ниже.

[120] *«Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.*

В практике, сложившейся в сегменте, расчеты арендатора и арендодателя состоят из следующих статей:



Первые три составляющие подлежат ежегодной индексации. Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 5-6% либо представлять собой коридор, например, индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 8%.*

Рис. 67. Информация о долгосрочном темпе роста[121]

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИ
ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА Д
ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 86. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующие 5 лет (2025-2029 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.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,6%	3,0%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,1%	3,4%	10,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	6,6%	2,9%	10,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	6,2%	2,7%	9,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,2%	3,3%	11,0%
Удельная арендная ставка			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,9%	3,3%	10,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,1%	3,3%	10,9%

ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Рис. 68. Информация о долгосрочном темпе роста[122]

[121] *Структура арендного платежа, июнь 2023 г., https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/2023/struktura-arendnogo-platezha-opex/*

[122] *Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.*



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

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: февраль 2025 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка***)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8 (6,0)	4,6 (4,5)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,5	9,2 (8,2)	5,4 (5,0)	4,3 (4,2)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5 (21,3)	15,0 (14,6)	10,4 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,9 (3,8)	1,6 (1,5)	1,7 (1,7)	2,0 (1,9)

Рис. 69. Информация о долгосрочном темпе роста ВВП[123]

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 68 177 245,50 руб. в год без НДС.

Табл. 52. Расчет величины денежного потока в 2025 г.

Период	Арендная плата за период, руб. без НДС	Размер индексации, %	Период	Арендная плата за период, руб. без НДС
доля года с даты оценки (28.02.2025 г.) до даты индексации (12.04.2025 г.)	*0,117*	5,00%	*доля года после даты индексации до конца периода*	*0,719*
7 954 011,98			51 502 227,54	
Итого за период, руб.	***59 456 239,51***			

Табл. 53. Расчет величины денежного потока в 2026 г.

Период	Арендная плата за период, руб. без НДС	Размер индексации, %	Период	Арендная плата за период, руб. без НДС
доля года с начала года до даты индексации (12.04.2025 г.)	*0,281*	5,00%	*доля года после даты индексации до конца периода*	*0,719*
20 083 880,24			54 077 338,92	
Итого за период, руб.	***74 161 219,15***			

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

Показатель	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Корректировка на индекс изменения цен, инфляция %
Ставка аренды в 2025 году	9 666	
Ставка аренды в 2026 году	10 212,13	105,65%
Ставка аренды в 2027 году	10 651,25	110,19%

[123] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2025 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)*

Показатель	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Корректировка на индекс изменения цен, инфляция %
Ставка аренды в 2028 году	11 077,30	114,60%
Ставка аренды в 2029 году	11 520,39	119,18%

Следует отметить, что темп роста арендной ставки сопоставим с размером прогнозного уровня инфляции в 2025, 2026 гг. и далее, которая составит 4,0-4,5%%[124] 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 ВВП в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).[125]

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

Период	2025	2026	2027[126]	2028	Постпрогнозный период
Темп роста арендной ставки	*5,0%*		*4,0%*		
Денежный поток, руб. без НДС	59 456 239,51	74 161 219,15	123 629 597,66	128 574 781,57	133 717 772,83

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 расходы[127] 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 именуются как «Операционные расходы».

Кроме того, согласно п. 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

[124] Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, дата публикации: 30 сентября 2024 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

[125] Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2025 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

[126] Начиная с 2027 г. и далее средневзвешенная ставка аренды принята по рассчитанной рыночной ставке аренды, скорректированной на темп инфляции (срок действия указанного договора аренды закончился)

[127] Не включают в себя коммунальные платежи

Арендатором, в случае аварий/ приостановки/прекращении поставки коммунальных услуг со стороны ресурсоснабжающих организаций по обстоятельствам, не зависящим от Арендодателя.

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

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

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

Согласно аналитическим материалам Knight Frank

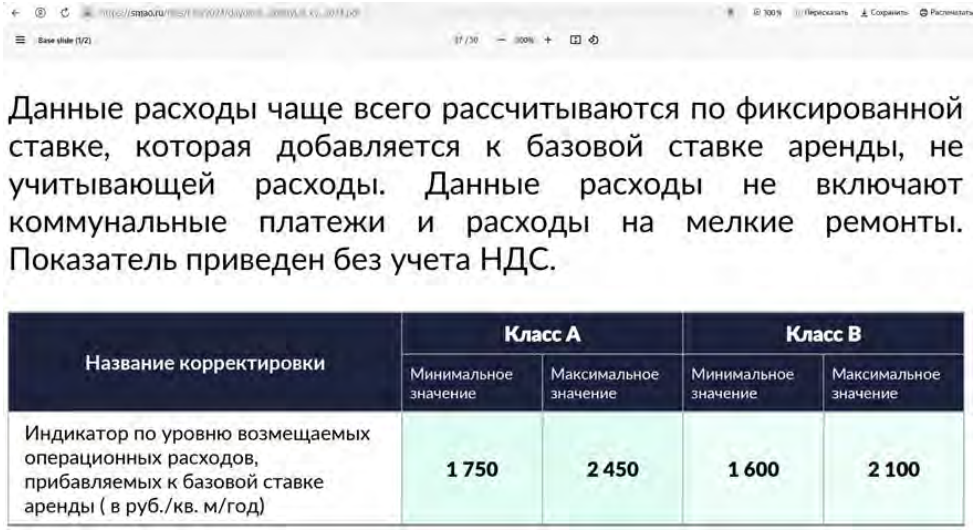


	2023	2024	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	16 304*	18 394	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	1 724	2 090	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² (с учетом сделок субаренды)	3 483	2 356	▼
в том числе:			
сделки со вторичными площадями	433	99	▼
сделки с первичными площадями	3 050	2 257	▼
Доля свободных площадей класса А, В, %	0,4	2,2	▲
в том числе:			
прямая аренда	0,3	2,0	▲
субаренда	0,1	0,2	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м²/год**	7 500	10 400	▲
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м²/год	7 000 – 9 500	9 000 – 13 000	▲
Операционные расходы, руб./м²/год без НДС***	1 200 – 1 500	1 200 – 2 000	▲

Рис. 70. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[128]

[128] *Рынок складской недвижимости регионов России, 2024 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024*

Согласно Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости



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

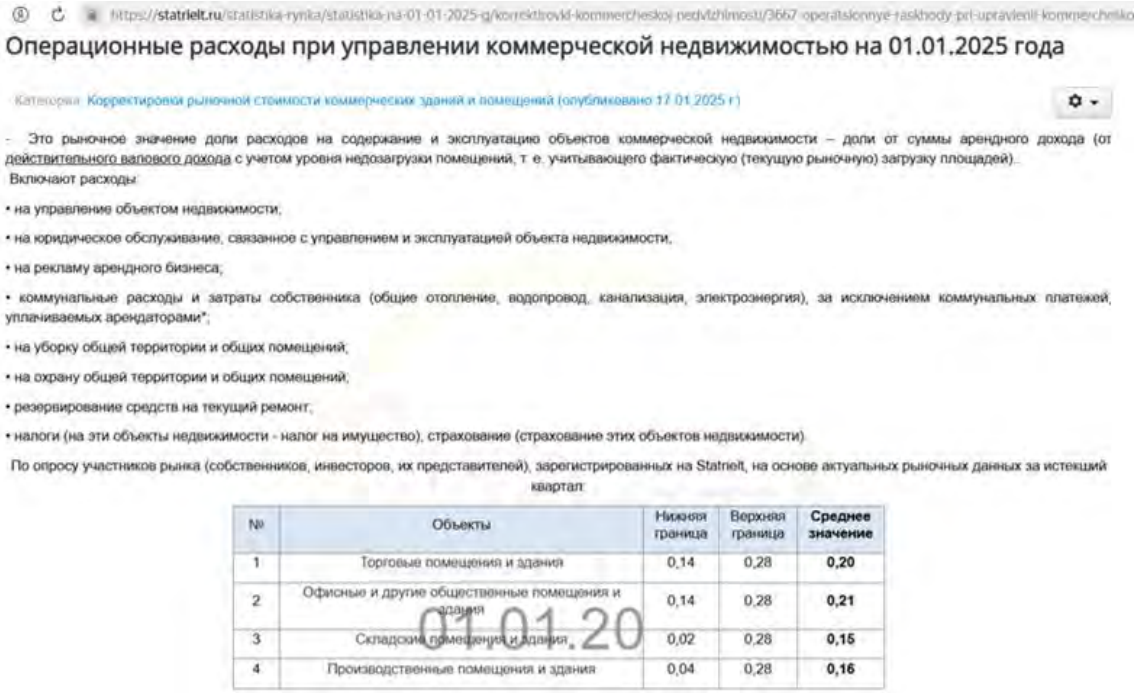
Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор по уровню возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (в руб./кв. м/год)	**1 750**	**2 450**	**1 600**	**2 100**

Рис. 71. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[129]

Таким образом, размер операционных расходов по различным аналитическим источникам колеблется от 1 200 до 2 450 руб. без учета НДС за кв. м в год.

Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт

Далее Оценщик анализирует уровень расходов складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 года:



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3667-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	**0,20**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	**0,21**
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	**0,15**
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	**0,16**

01.01.20

Рис. 72. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью[130]

[129] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2024 г., https://smao.ru/files/File/2024/daydjest._skladyi_iii_kv._2024.pdf*

[130] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2025 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3667-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2025-goda*

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов составляет от 2% до 28%, в среднем 15%.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) для складской недвижимости класса А, расположенной за пределами МКАД, операционные расходы без учета коммунальных платежей, составляют в среднем 22,94% (от 17,10% до 29,23%).

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,94	17,10	29,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,54	18,06	29,77

Рис. 73. Операционные расходы[131]

Согласно проведенным Оценщиком расчетам, операционные расходы составляют ≈20% (13 922 589,22 руб. [132]/ 68 177 245,50 руб.[133]).

Вывод: Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенному Долгосрочному договору аренды составляет ≈ 1 235 руб./кв. м/год без НДС[134] или ≈20% от действительного валового дохода. Данная величина входит в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по устным данным правообладателя полностью компенсирует фактические расходы[135]. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют среднерыночным условиям, в связи с чем без дополнительных корректировок к дальнейшему расчету может быть принята только чистая арендная плата, т.е. расходы в рамках модели расчетов настоящего Отчета не участвуют.

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

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

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

---

[131] Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group

[132] = 11 271,07 кв. м × (495 руб./кв. м + 740,25 руб./кв. м)

[133] Арендный поток по состоянию на дату оценки (п. 6.4.3 Отчета)

[134] Операционные расходы 1 в размере 495 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 740,25 руб./кв. м/год без НДС

[135] 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.

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)[136], 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:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[137]

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 11,99%.

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).

Табл. 56. Прогноз инфляции

Источник	2025	2026	2027	2028[138]	2029
	Инфляция, %				
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, дата публикации: 30 сентября 2024 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

[136] *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*

[137] *Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, 2009 г., http://www.ocenchik.ru/docs/287.html*

[138] *Ввиду отсутствия данных для 2028-2029 г.г., принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2027 год*

Источник	2025	2026	2027	2028[138]	2029
	Инфляция, %				
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i... Министерство экономического развития Российской Федерации Прогнозы социально-экономического развития Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического... Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов 30 сентября 2024 16:26 Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов (PDF 1017КБ) Приложения (72 277КБ) Министерство экономического развития Российской Федерации Прогноз показателей инфляции на период до 2027 года Базовый вариант					
	2023 отчет	2024 оценка	2025 прогноз	2026 прогноз	2027 прогноз
Показатели инфляции: потребительские цены (ИПЦ)					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	107,4	107,3	104,5	104,0	104,0
в среднем за год, %	105,9	108,0	105,8	104,3	104,0
Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2025 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)	6,80%	4,60%	4,00%	4,00%	4,00%
https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ Макроэкономический опрос Банка России Результаты опроса: февраль 2025 года*					
	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка***)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8 (6,0)	4,6 (4,5)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,5	9,2 (8,2)	5,4 (5,0)	4,3 (4,2)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5 (21,3)	15,0 (14,6)	10,4 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,9 (3,8)	1,6 (1,5)	1,7 (1,7)	2,0 (1,9)
Инфляция, принимаемая к расчету	**5,65%**	**4,30%**	**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%. Начиная с 2028 года долгосрочный темп роста принимается согласно прогнозу инфляции.

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

Табл. 57. Определение ставки дисконтирования

Показатель/ Период	Значение				
	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	11,99% (согласно п. 4.3.4 Отчета)				
Долгосрочный темп роста в год, %	5,00%	5,00%	5,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	16,99%	16,99%	16,99%	15,99%	15,99%

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 пересмотра[139] с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

- 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 2024 г. составляет: 0,17=0,33 года / 2.

Табл. 58. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	2025	2026	2027	2028
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	59 456 239,51	74 161 219,15	123 629 597,66	128 574 781,57
Период	0,84	1,84	2,84	3,84
Середина периода (период дисконтирования)	0,42	1,34	2,34	3,34
Ставка дисконтирования	16,99%	16,99%	16,99%	15,99%

[139] *При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации*

Период	2025	2026	2027	2028
Коэффициент дисконтирования	0,9365	0,8109	0,6931	0,5950
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	**55 681 645,21**	**60 136 370,32**	**85 692 936,20**	**76 507 625,55**

6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном 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. 59. 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. 60. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№ п.п.	Показатель	Значение
1	Денежный поток в построгнозном периоде, руб. без НДС	133 717 772,83
2	Ставка капитализации	11,99%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	1 115 518 772
4	Период дисконтирования	3,84
5	Коэффициент дисконтирования	0,5525
6	**Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)**	**616 341 007**

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,84. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5525[140].

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.

[140] *Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета*

Табл. 61. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	55 681 645,21	60 136 370,32	85 692 936,20	76 507 625,55	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС	-	-	-	-	616 341 007
Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	**894 359 584**				

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

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

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

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 конъектуру 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 под-

ход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

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

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

Рис. 74. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе и доходном подходе для активного рынка[141]

[141] *«Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.*

Табл. 62. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Специализированные высококлассные складские объекты	17,00%	19,50%

Табл. 63. 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.	712 814 830	894 359 584	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	591 636 309	719 959 465	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	833 993 351	1 068 759 703	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	719 959 465	*833 993 351*	-
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. Больший вес отдан Оценщиком рыночному (сравнительному) подходу, так как доходный подход учитывает конкретные условия заключенного Договора аренды в течение срока его действия (условия которого были рыночными на момент заключения, однако, отличаются от текущих рыночных реалий) и хуже учитывает специфику оцениваемого объекта с учетом данного обстоятельства.

Табл. 64. 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%
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. 65. 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. 66. Согласование результатов для Объекта оценки

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	712 814 830	894 359 584	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.	**794 000 000**		

Табл. 67. 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	16 590 931	Не применялся	Не применялся

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.		***16 591 000***	
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	Не применялся	Не применялся	229 456 606
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.		***229 457 000***	
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.)		**246 048 000**	

Таким образом,

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 28 февраля 2025 г.[142] составляет:

794 000 000 (Семьсот девяносто четыре миллиона) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 68. Результаты оценки Объекта оценки[143]

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[144]
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	547 952 000
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	246 048 000
Итого:			**794 000 000**

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 ±20% от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

[142] *С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета*

[143] *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»)*

[144] *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 № 17

«04» февраля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Дроганова Олега Николаевича, действующего на основании доверенности №300-24-СП от 15.11.2024 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 № 17 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 Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
f85a2 lbe-7340-4ba5-8553-a66e0b863262
Страница 1 из 12

		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	28.02.2025 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.

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
695a2be-7309-4bb5-8653-a66e0b863262
Страница 2 из 12

		— 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 отражённых 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.

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
605a2 lbe-7319-4ba5-8653-a66e0b8632b2
Страница 3 из 12

		— 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

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
695a21be-7309-4ba5-8553-a66e0b863262
Страница 4 из 12

		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: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o 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.

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
605a2 lbe-73f9-4ba5-8653-a66e0b863262
Страница 5 из 12

		— 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

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
805a21be-7369-4ba5-8653-a66e0b863262
Страница 6 из 12

		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. будет действительным в течение всего срока аренды и его 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 28.02.2025 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	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
f05a2 lbe-7369-4ba5-8853-a66e0b863262
Страница 7 из 12

	оценки для отражения в задании на оценку	- 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 проводится одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков на усмотрение Исполнителя:

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
695a21be-7349-4ba5-8853-a66e0b863262
Страница 8 из 12

		- 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: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. 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, 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

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
f05a2 lbe-73f9-4ba5-8653-a66e0b863262
Страница 9 из 12

		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.,	54:19:034102:569

Передан через Диадок 03.02.2025 09:14 GMT+03:00
f95a21be-73f9-4ba5-8558-a66e0b863262
Страница 10 из 12

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
	Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	
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
_____ /Дроганов О.Н./	_____ /Найчук С.О./

Передан через Диадок 05.02.2025 09:14 GMT+03:00
f05a2 lbe-73f9-4ba5-8853-a66e0b863262
Страница 171 из 12

Идентификатор документа f95a21be-73f9-4ba5-8553-a66e0b863262

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

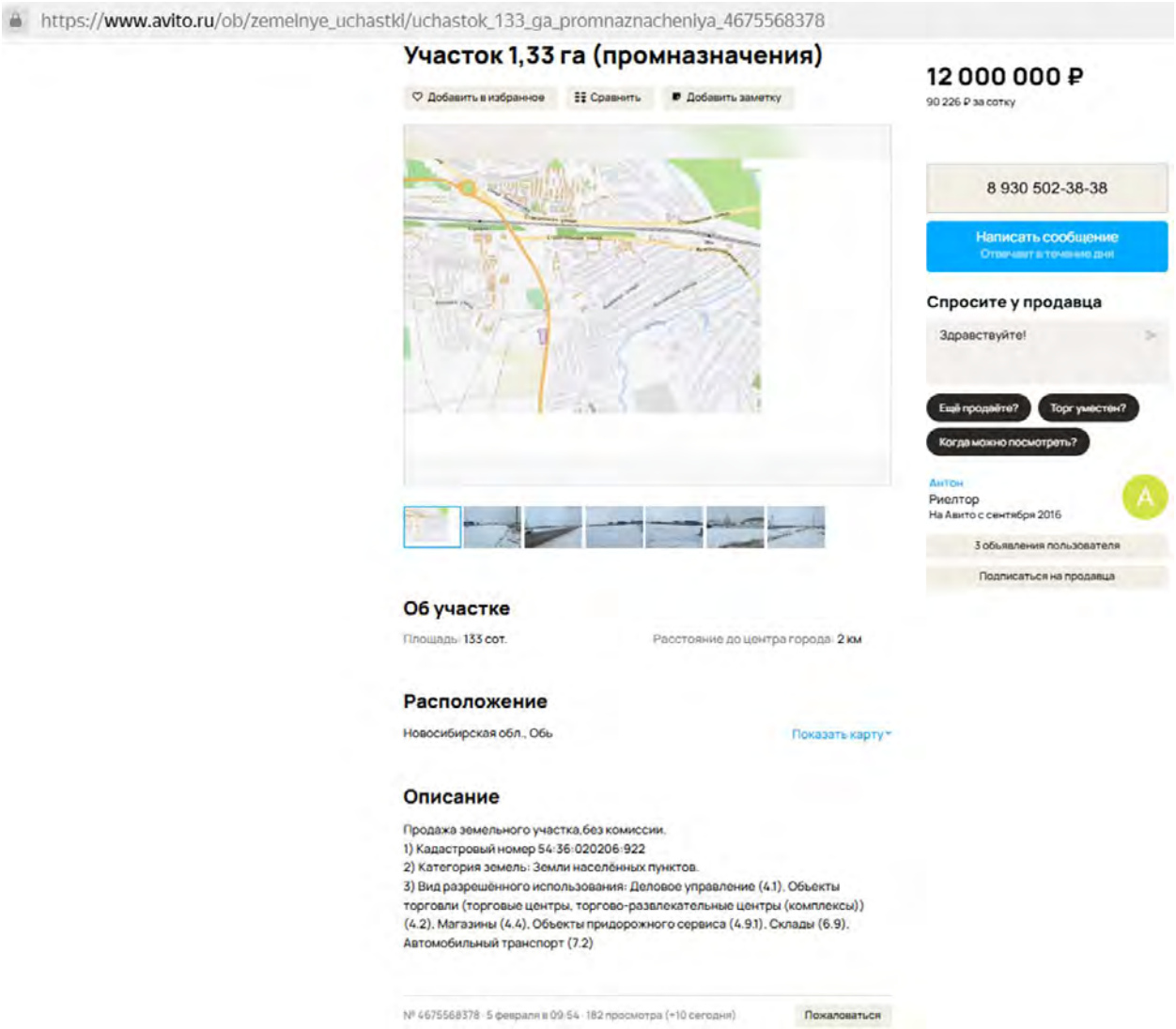
	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02CEA769001BB258A048756E3358AF2F8B с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	05.02.2025 09:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс Дроганов Олег Николаевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД"	f3235ce8-c196-4d1e-825f-b640be7c7f16 с 20.11.2024 00:00 по 31.12.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	05DED5CC00D5B13FA64323CC1352846A48 с 23.08.2024 15:20 по 23.08.2025 15:25 GMT+03:00	05.02.2025 10:32 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 12 из 12

Приложение 2. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_133_ga_promnaznacheniya_4675568378



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.0741912998226&coordinate_x=9205803.160006624&coordinate_y=7358174.856169456&theme_id=1&is_copy

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 54:36:020206:922

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	09.09.2016
Кадастровый номер	54:36:020206:922
Кадастровый квартал	54:36:020206
Адрес	Новосибирская область, г Обь, восточнее земельного участка с кадастровым номером
	Развернуть
Площадь уточненная	13 305 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), Магазины (4.4), Объекты придорожного сервиса (4.9.1), Склады (6.9), Автомобильный транспорт (7.2)
	Свернуть
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	17 684 646,02 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 329,17 руб./кв. м



https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 25.06.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	54:36:020206:922
Дата присвоения кадастрового номера	09.09.2016

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Новосибирская область, г Обь, восточнее земельного участка с кадастровым номером 54:36:020206:454
Площадь, кв м	13305
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), Магазины (4.4), Объекты придорожного сервиса (4.9.1), Склады (6.9), Автомобильный транспорт (7.2)

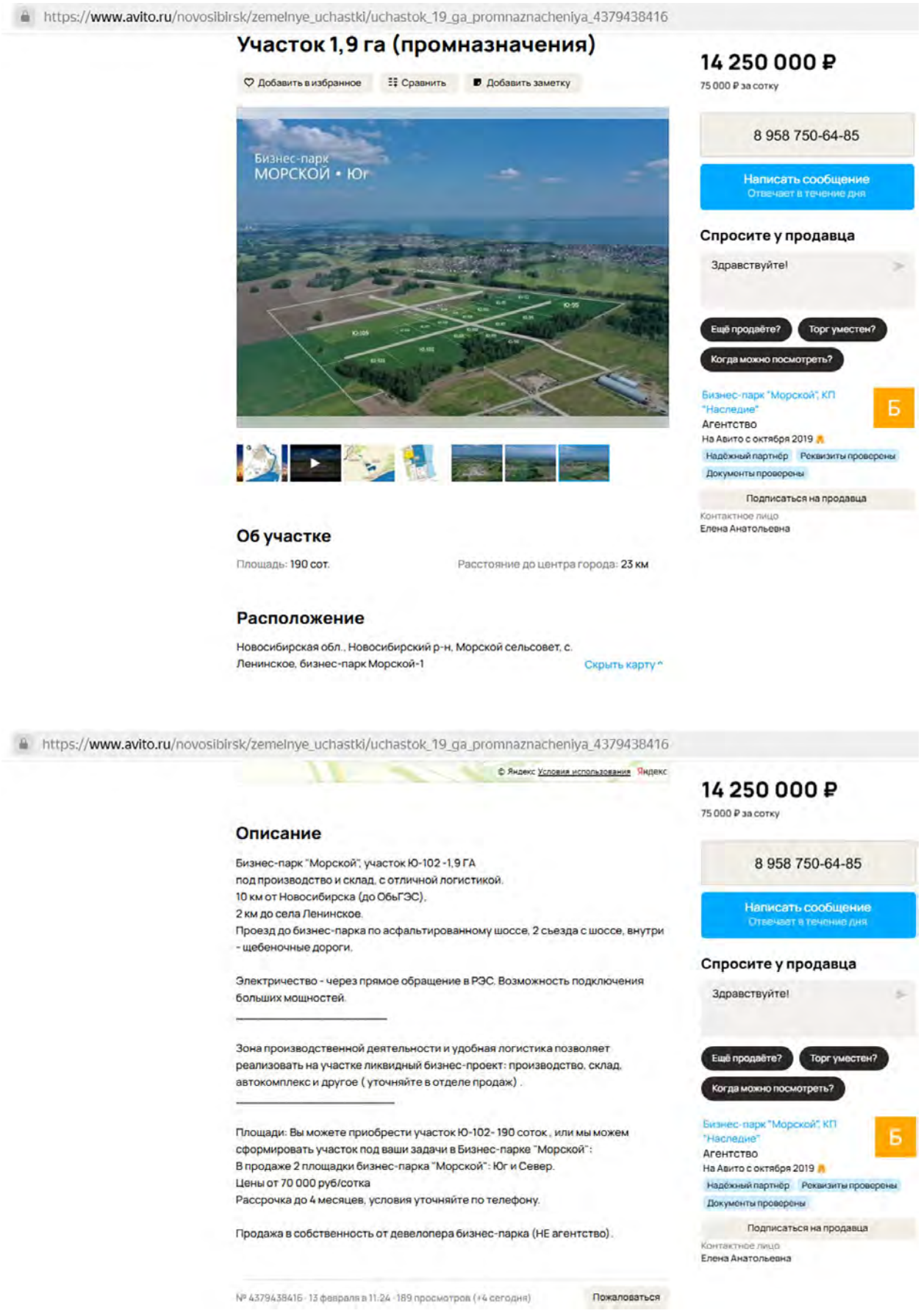
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	17684646.02
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

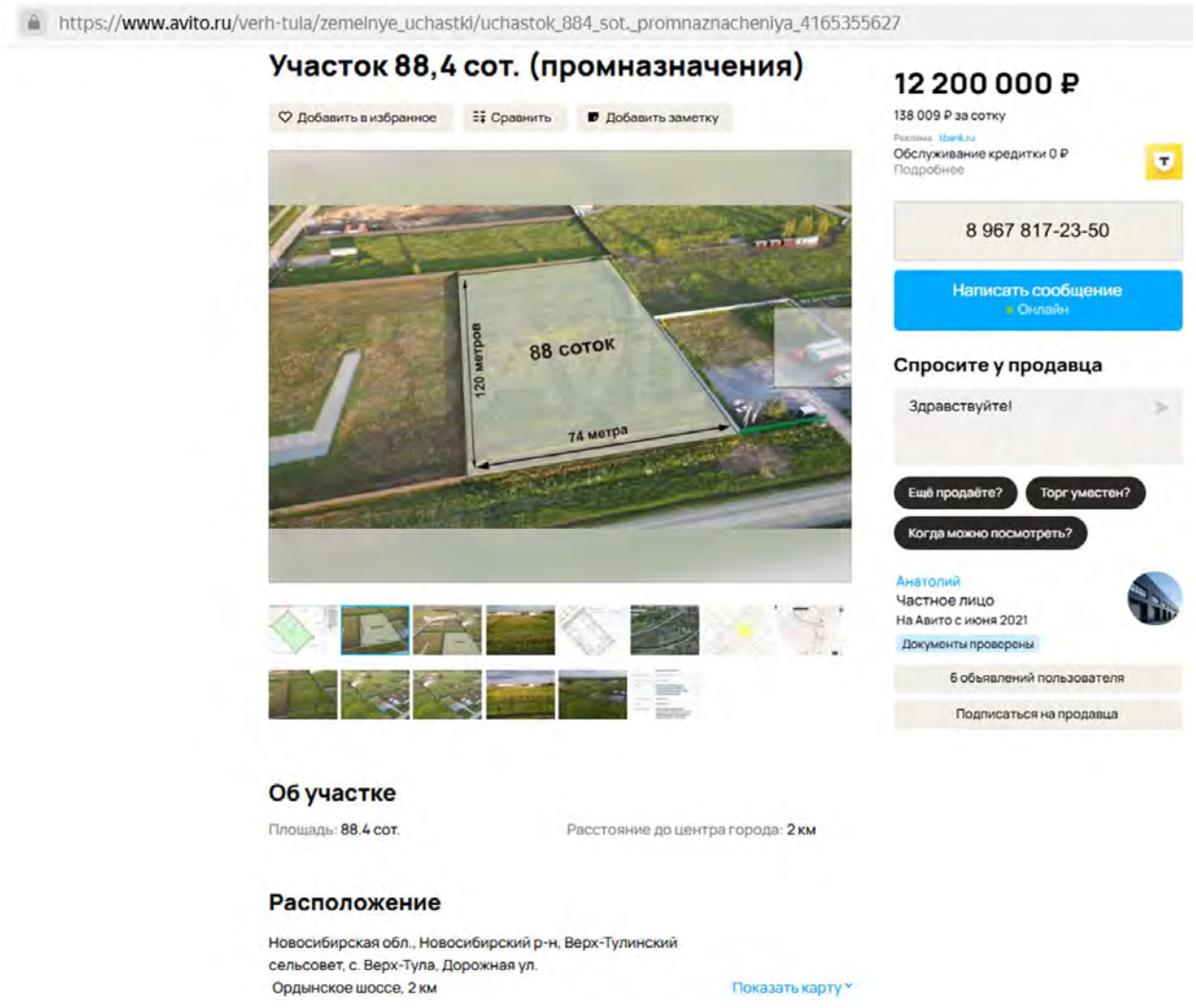
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 54:36:020206:922-54/170/2022-2 от 18.05.2022 Аренда № 54:36:020206:922-54/170/2022-1 от 18.05.2022

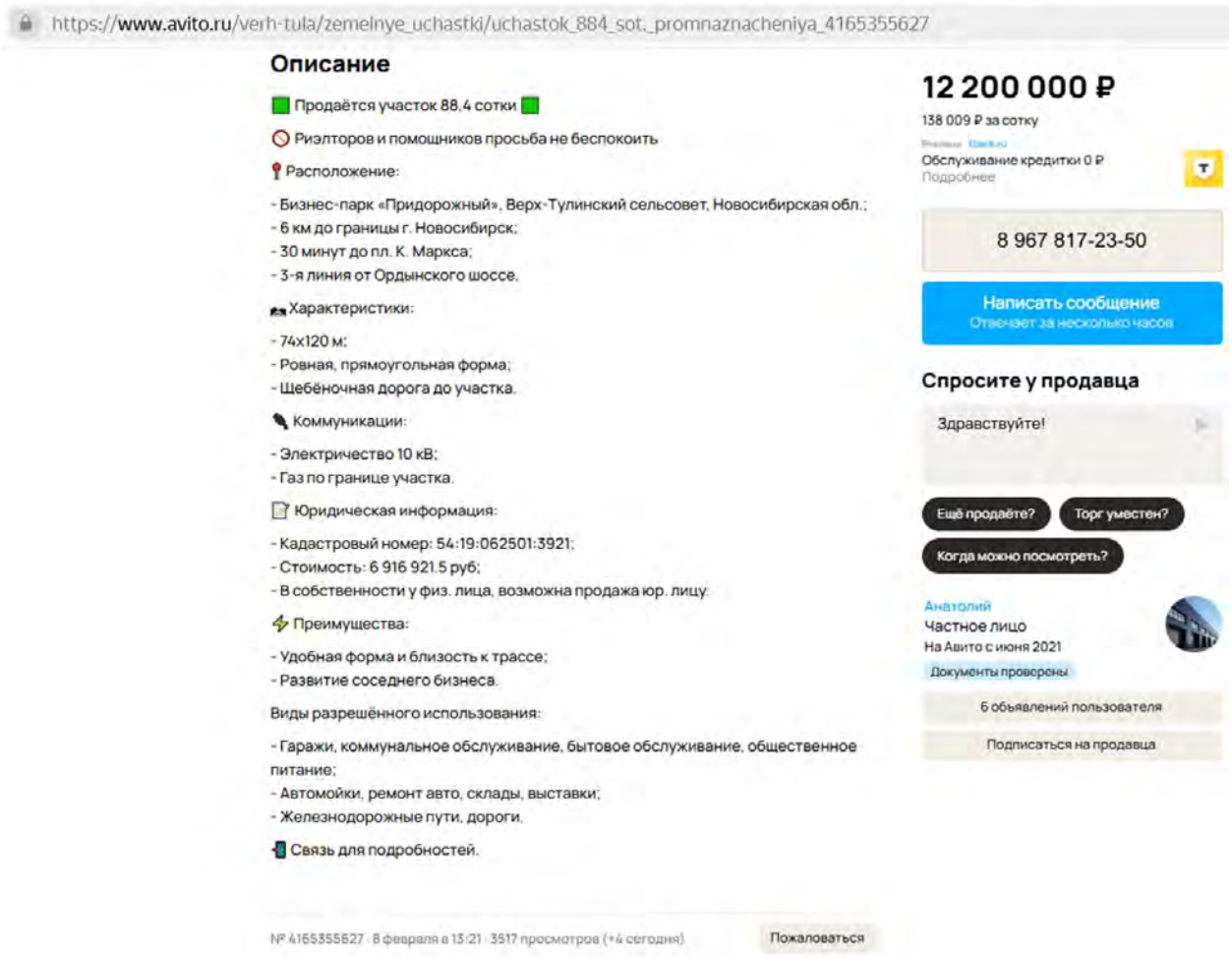
https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_4379438416

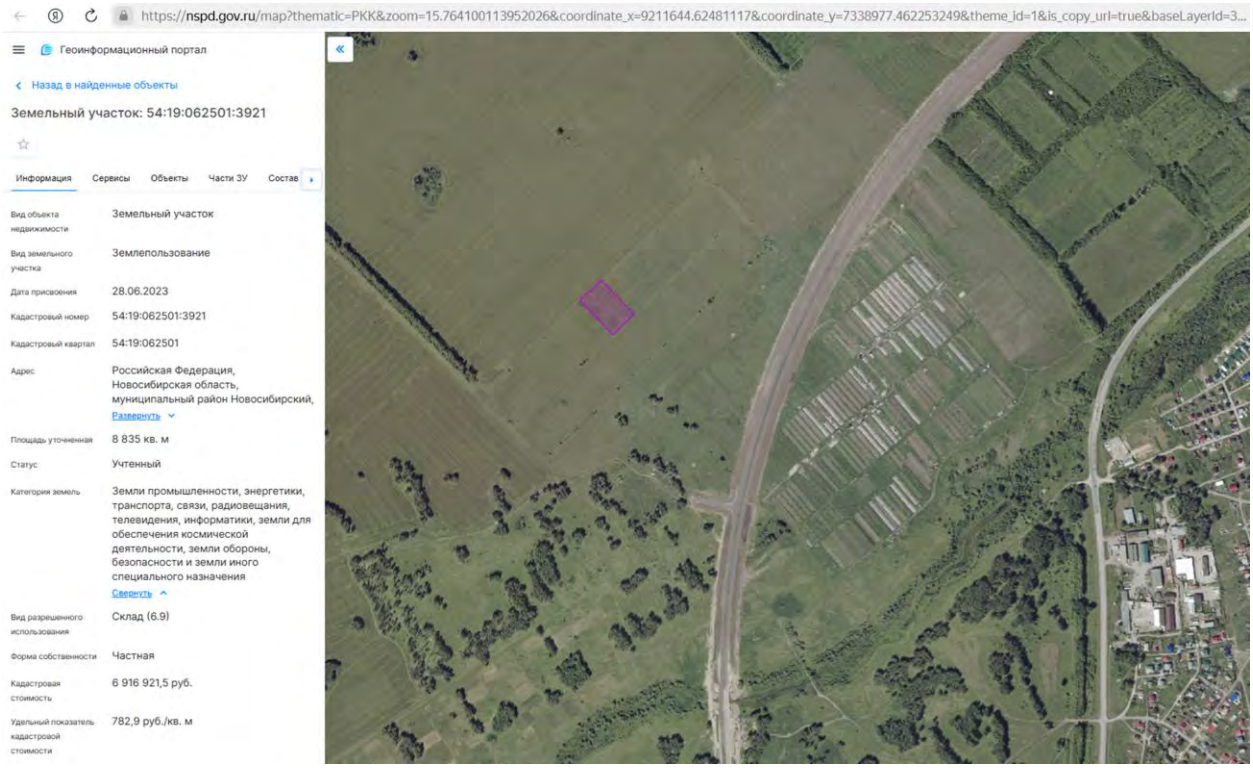




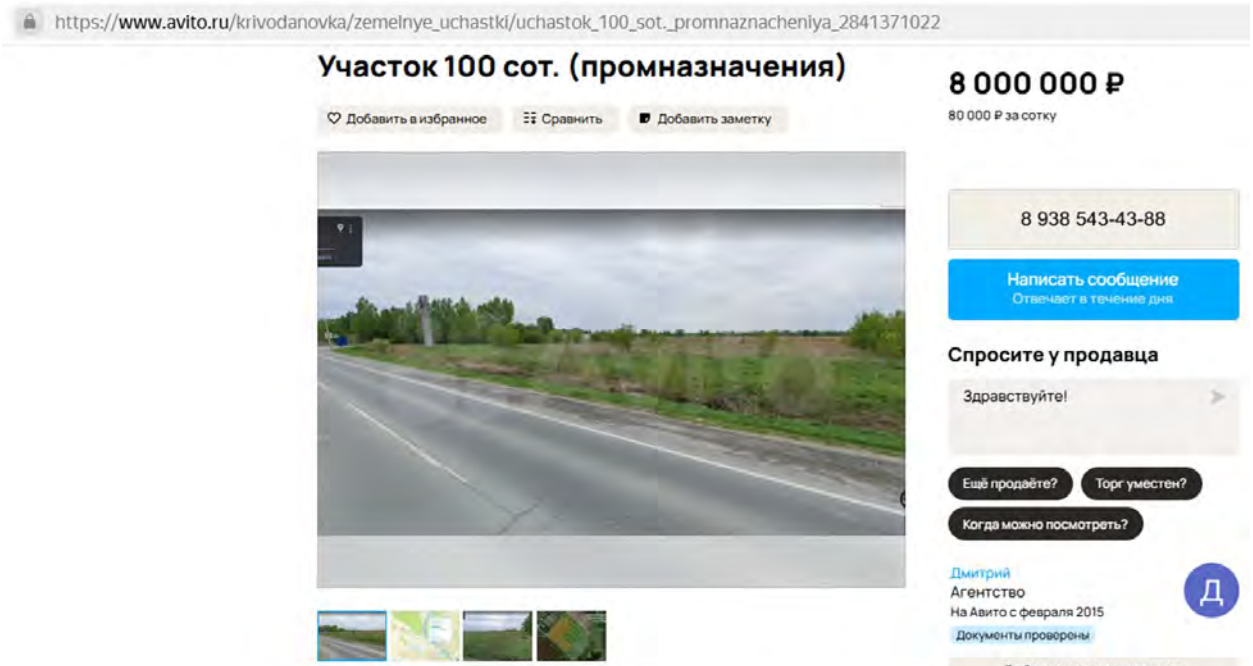
https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_884_sot._promnaznacheniya_4165355627

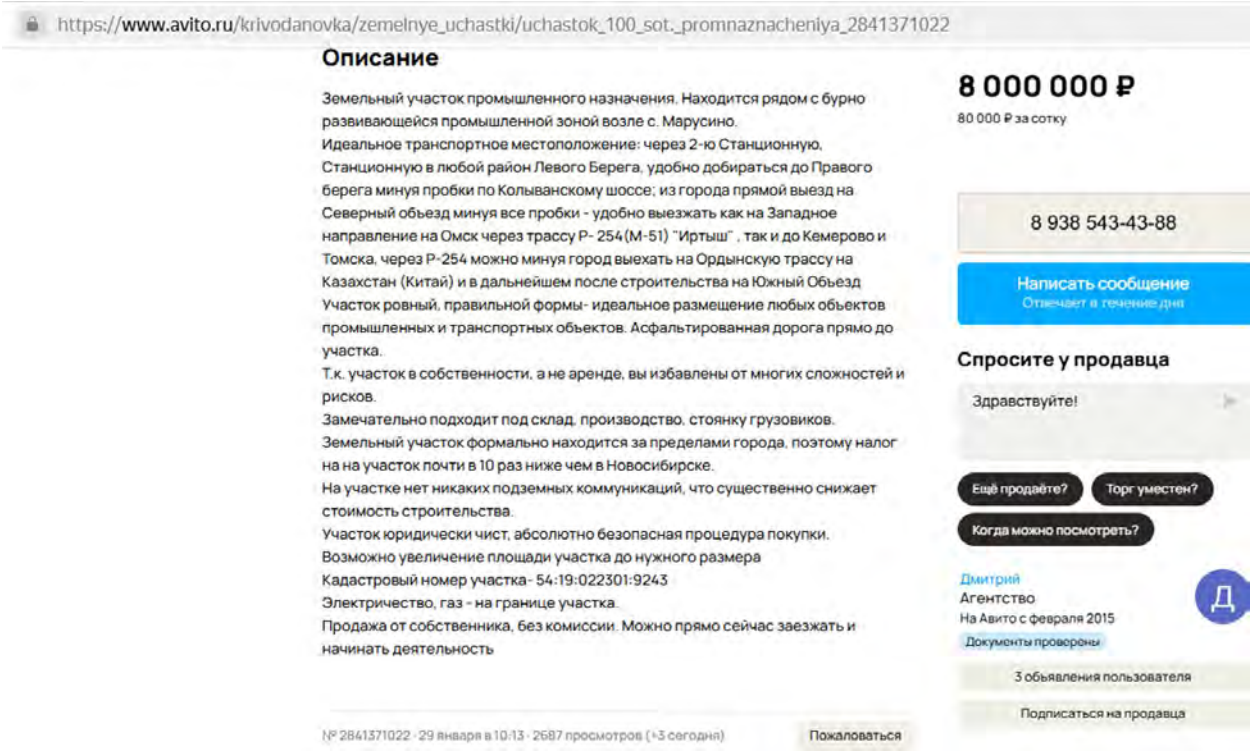


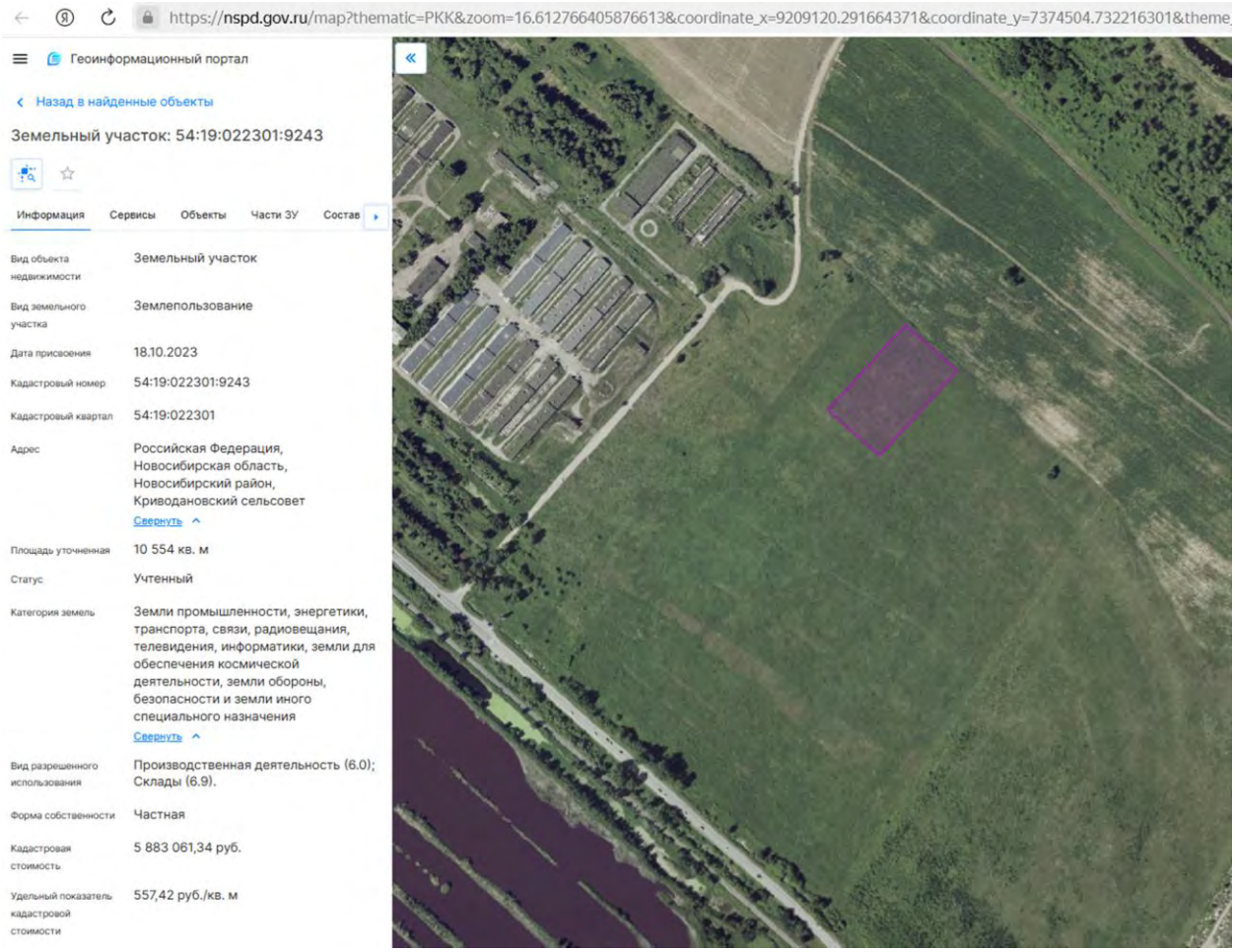

https://www.avito.ru/verh-tula/zemelnye_uchastki/uchastok_884_sot._promnaznacheniya_4165355627
Описание
Продаётся участок 88,4 сотки
Риэлторов и помощников просьба не беспокоить
Расположение:
- Бизнес-парк «Придорожный», Верх-Тулинский сельсовет, Новосибирская обл.;
- 6 км до границы г. Новосибирск;
- 30 минут до пл. К. Маркса;
- 3-я линия от Ордынского шоссе.
Характеристики:
- 74х120 м;
- Ровная, прямоугольная форма;
- Щебёночная дорога до участка.
Коммуникации:
- Электричество 10 кВ;
- Газ по границе участка.
Юридическая информация:
- Кадастровый номер: 54:19:062501:3921;
- Стоимость: 6 916 921,5 руб;
- В собственности у физ. лица, возможна продажа юр. лицу.
Преимущества:
- Удобная форма и близость к трассе;
- Развитие соседнего бизнеса.
Виды разрешённого использования:
- Гаражи, коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, общественное питание;
- Автомойки, ремонт авто, склады, выставки;
- Железнодорожные пути, дороги.
Связь для подробностей.
№ 4165355627 · 8 февраля в 13:21 · 3517 просмотров (+4 сегодня)
Пожаловаться
12 200 000 ₽
138 009 ₽ за сотку
Обслуживание кредитки 0 ₽
Подробнее
8 967 817-23-50
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Анатолий
Частное лицо
На Авито с июня 2021
Документы проверены
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.764100113952026&coordinate_x=9211644.624811178coordinate_y=7338977.462253249&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=3...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 54:19:062501:3921
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав
Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата присвоения: 28.06.2023
Кадастровый номер: 54:19:062501:3921
Кадастровый квартал: 54:19:062501
Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский,
Развернуть
Площадь уточненная: 8 835 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)
Форма собственности: Частная
Кадастровая стоимость: 6 916 921,5 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости: 782,9 руб./кв. м

https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2841371022

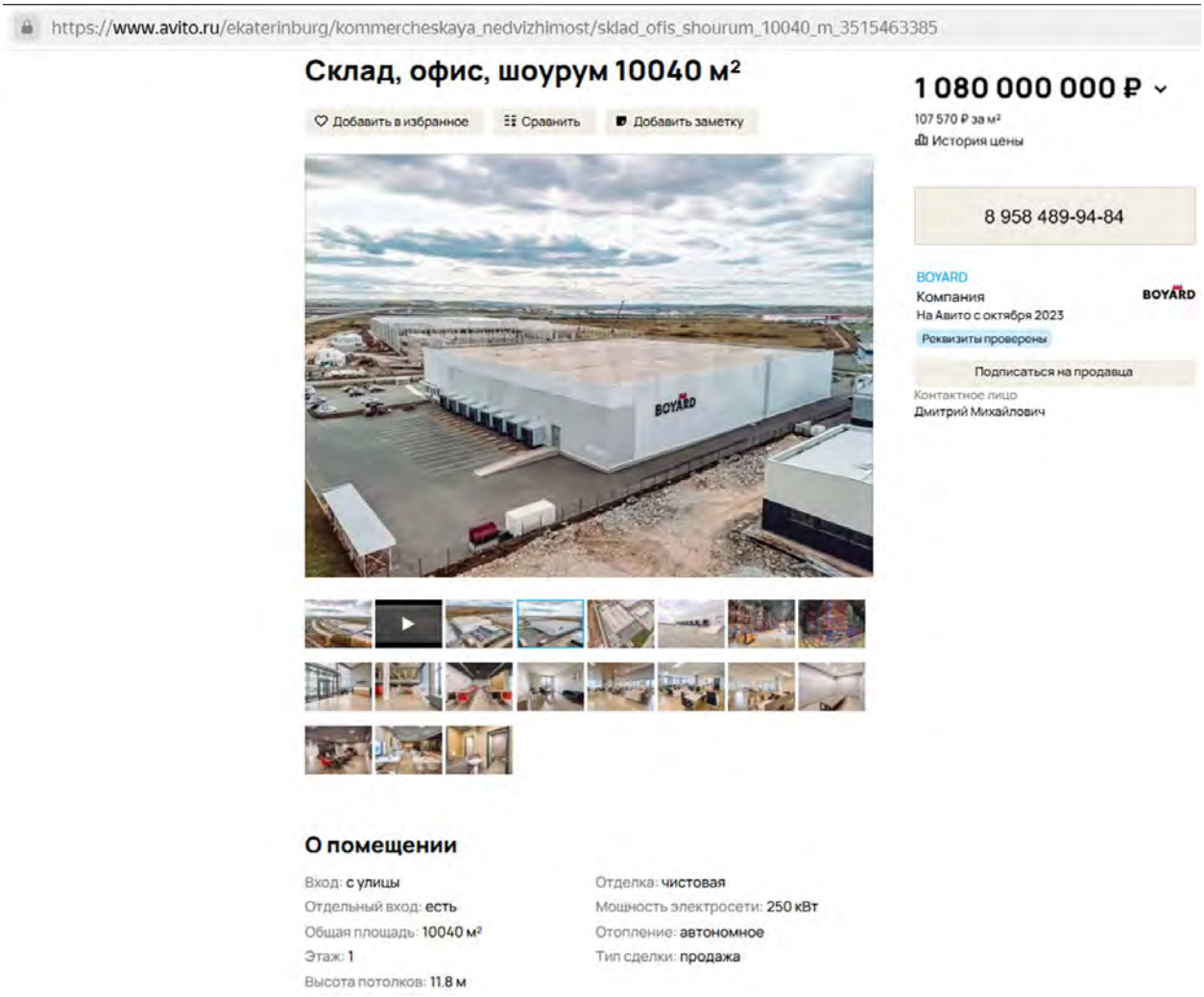





https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.612766405876613&coordinate_x=9209120.291664371&coordinate_y=7374504.732216301&theme
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 54:19:022301:9243
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
18.10.2023
Кадастровый номер
54:19:022301:9243
Кадастровый квартал
54:19:022301
Адрес
Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет
Свернуть
Площадь уточненная
10 554 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); Склады (6.9).
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
5 883 061,34 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
557,42 руб./кв. м

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

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ofis_shourum_10040_m_3515463385



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ofis_shourum_10040_m_3515463385

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, 2-й Системный пер., 7/1
р-н Чкаловский

Показать карту

1 080 000 000 ₽

107 570 ₽ за м²

История цены

8 958 489-94-84

BOYARD
Компания
На Авито с октября 2023
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий Михайлович

Описание

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА А.
ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА

Уникальный многофункциональный административно-складской комплекс с современными офисными помещениями, складом класса А, шоурумом, удобной погрузочно-разгрузочной зоной и вместительной гостевой и рабочей парковкой - в 30 минутах от центра Екатеринбурга, на пересечении крупнейших транспортных артерий федерального уровня!

Объект введён в эксплуатацию в 2019 году с учётом всех современных требований к проектам подобного типа.

Комплекс расположен на территории современного индустриального парка «ПРО-БИЗНЕС ПАРК» на пересечении Екатеринбургской кольцевой автодороги ЕКАД и автодороги «Екатеринбург – Полевской», что обеспечивает удобные транспортные связи с автомобильными дорогами городского, областного и федерального значения. Нашими соседями являются крупные российские компании различного профиля: склады сети «Верный», федеральный распределительный центр «Спормастер», распределительный центр Wildberries, завод «Новокурьинский», автозаправочная станция «Газпромнефть» и др. Объект расположен в 15 км к югу от центра Екатеринбурга, в 30 минутах от центра города, в 20 минутах до аэропорта Кольцово и в 40 минутах езды до Центрального железнодорожного вокзала.

ГЛАВНОЕ:
На земельном участке, находящемся в собственности общей площадью 2,392 Га, расположены:
Склад класса А общей площадью - 8 126 м2
АБЧ - встроенное в склад помещение административно-бытовой части площадью - 453,1 м2
АБК - пристроенная административно-офисная часть - 1 914 м2
Отдельно стоящая модульная газовая котельная - 54 м2

Рабочая высота склада: 11,82 м
Высота склада по верху парапета: 15,01 м
Бетонный пол с антипылевым (топинг) покрытием - нагрузка (8 т/кв.м.)
Общий объём складского хранения - 112 500 м3

2 въезда на территорию: 1 въезд — для легкового автотранспорта, 1 въезд - для грузового автотранспорта, что обеспечивает безопасность движения всех участников.

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ofis_shourum_10040_m_3515463385

Парковки для легкового транспорта: 100 мест
Парковки для грузового транспорта: 4 места (с возможностью расширения)

Комплекс по периметру ограждён 3D забором с установленными двумя откатными воротами (по количеству въездов) на дистанционном управлении.

ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
Административно-офисная часть (АБК) выполнена в виде современного двухэтажного здания с высококачественной внутренней отделкой помещений, с централизованной системой кондиционирования и вентиляции, имеющего удобный переход на складские территории. Комфортная входная зона с панорамным остеклением ведёт в шоурум площадью 268,6 м2, который может быть зонирован на усмотрение владельца. Удобная зона приёма и обслуживания клиентов, комфортная зона ожидания, отдельное закрытое помещение для рабочих встреч и учебных мероприятий с прямым выходом в шоурум-пространство. На двух этажах объекта расположены отдельные просторные кабинеты с хорошим естественным освещением, рабочие зоны формата open space со встроенными кладовыми, помещение под корпоративную столовую, зоны для хранения, переговорная, кофе-зона.

ПОМЕЩЕНИЕ СКЛАДА
Склад класса А представляет собой помещение с широкими возможностями зонирования для организации рабочих мест по сортировке, маркировке, упаковке продукции. 8 зон докового типа для погрузки-разгрузки с внешними воздушными завесами для снижения попадания холодного воздуха вглубь помещения. Объект отвечает всем требованиям безопасности и организации охраны труда, обладает современной системой пожаротушения и оповещения, пол на объекте имеет современное антипылевое покрытие. Для сотрудников предусмотрены комфортные и тихие зоны отдыха, раздевалки, просторная столовая.

Технические характеристики объекта:
Склад класса А
Материал фундамента: монолитный железобетонный
Материал стен: сэндвич-панели
Шаг колонн: 12х24 метра
Материал кровли: профлист/ПВХ-мембрана

АБЧ - встроенное в склад помещение административно-бытовой части
Материал фундамента: монолитный железобетонный
Материал стен: пенозолобетон
Шаг колонн: 6х6 метров
Материал кровли: профлист/утеплитель

АБК - пристроенная административно-офисная часть
Материал фундамента: монолитный железобетонный
Материал стен: пенозолобетон с наружной отделкой композитными панелями
Шаг колонн: 6х6 метров
Материал кровли: железобетонные перекрытия/мягкая кровля

1 080 000 000 ₽
107 570 ₽ за м²
История цены

8 958 489-94-84

BOYARD
Компания
На Авито с октября 2023
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дмитрий Михайлович

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ofis_shourum_10040_m_3515463385

Система хранения:
19 фронтальных стеллажей общей вместимостью 6000 мест паллетного хранения
Четырёхэтажная стеллажная мезонинная конструкция общей площадью: 2 256 м2

Модульная газовая котельная:
Котёл отопительный водогрейный стальной марки PROTHERM, 2 штуки: 420 и 510 кВт. (с комбинированной горелкой дизель/газ).

Система теплоснабжения:
Система 2-х трубная зависимая на отопление диаметр 108 мм, с водоразбором на ГВС через теплообменник в ИТП.
Система отопления склада - воздушно-отопительные агрегаты ГРЕЕРС ВС-2245 - 16 штук.
Воздушные тепловые завесы на ворота: КЭВ-70П4141W - 18 штук, КЭВ-98П4121W - 2 штуки.
В АБЧ и АБК также применяются электрические тепловые завесы.

Система вентиляции:
Приточная вентиляция KORF - 5 штук
Вытяжная вентиляция KORF - 9 штук
Система кондиционирования:
Мультизональная система Mitsubishi VRF 4 наружных блока расположены на кровле здания АБК: PUHY-P250YNW-A - 2 наружных блока, PUHY-P300YNW-A - 2 наружных блока.
Внутренние блоки кондиционеров марки: PLFY-P, в количестве: 24 штуки.

Электроснабжение: электрическая мощность составляет – 250 кВт, 2 категория надёжности электроснабжения.

Централизованное водоснабжение. источник водоснабжения – водоразборный узел ООО «АкваКаскад».
Водоотведение: выпуск канализации из здания АБК и склада в централизованную сеть водоотведения с установленной системой КНС.
Дополнительная выгребная ёмкость: V= 45 м3.

Система ливневой канализации: Самотёчная система сбора воды с территории и кровли зданий АБК и склада, установлена система КНС на границе участка с перекачкой стоков в центральную систему канализации.

Подземный пожарный резервуар: Общий объём – 615 м3.
В помещении склада и АБЧ предусмотрена спринклерная система пожаротушения, включая пожарный водопровод.

Система дымоудаления склада: крышные люки в количестве: 9 штук.

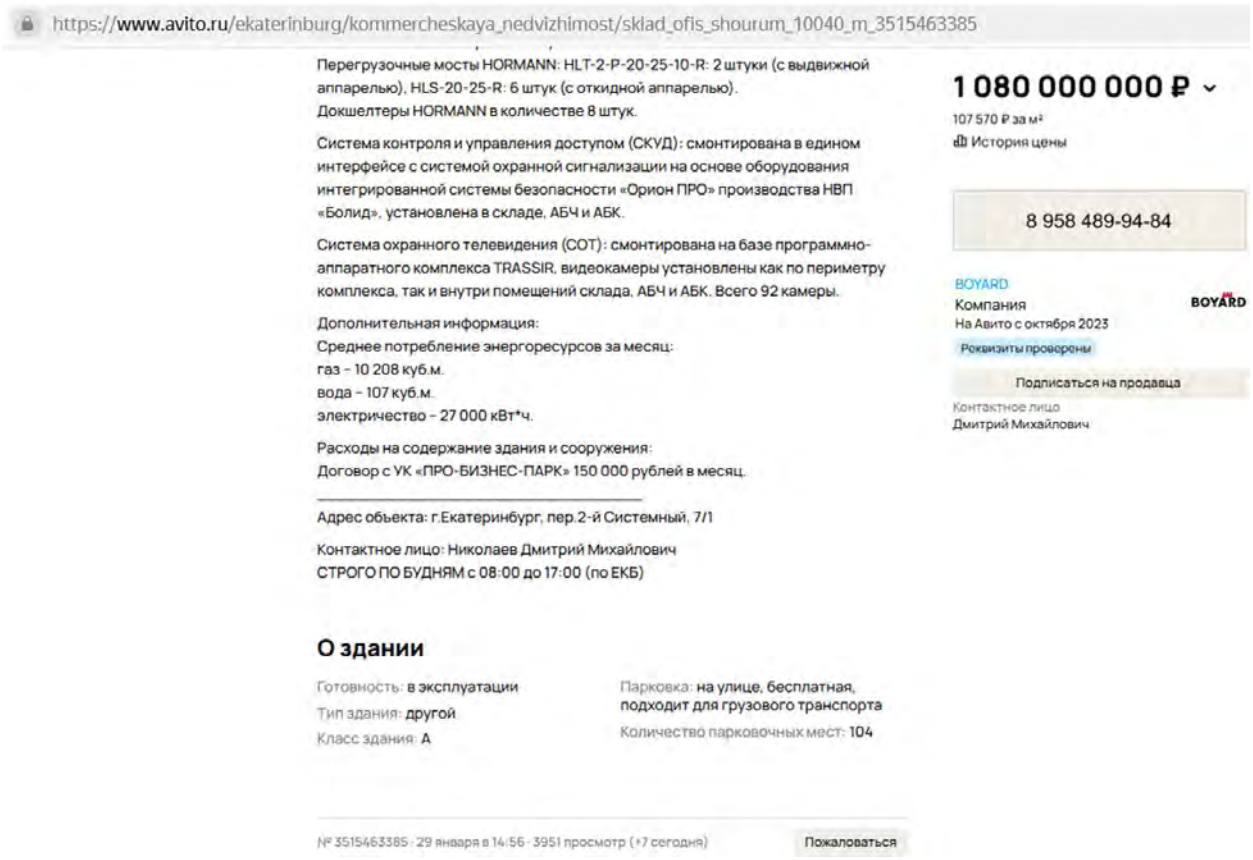
Система дымоудаления АБК: крышный вентилятор ВКРФ-9ДУ 22 кВт; крышный вентилятор 7,5 кВт.
В помещении АБК, датчики извещения пожара, пожарный водопровод.

Система загрузки автотранспорта (склад):
Подъёмные секционные ворота HORMANN SPU F42 в количестве 10 штук, в том числе технические ворота: 2 штуки.

1 080 000 000 ₽
107 570 ₽ за м²
История цены

8 958 489-94-84

BOYARD
Компания
На Авито с октября 2023
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дмитрий Михайлович



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ofis_shourum_10040_m_3515463385

Перегрузочные мосты HORMANN: HLT-2-P-20-25-10-R: 2 штуки (с выдвижной аппарелью), HLS-20-25-R: 6 штук (с откидной аппарелью).
Докшелтеры HORMANN в количестве 8 штук.

Система контроля и управления доступом (СКУД): смонтирована в едином интерфейсе с системой охранной сигнализации на основе оборудования интегрированной системы безопасности «Орион ПРО» производства НВП «Болид», установлена в складе, АБЧ и АБК.

Система охранного телевидения (СОТ): смонтирована на базе программно-аппаратного комплекса TRASSIR, видеокамеры установлены как по периметру комплекса, так и внутри помещений склада, АБЧ и АБК. Всего 92 камеры.

Дополнительная информация:
Среднее потребление энергоресурсов за месяц:
газ – 10 208 куб.м.
вода – 107 куб.м.
электричество – 27 000 кВт*ч.

Расходы на содержание здания и сооружения:
Договор с УК «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК» 150 000 рублей в месяц.

Адрес объекта: г.Екатеринбург, пер.2-й Системный, 7/1

Контактное лицо: Николаев Дмитрий Михайлович
СТРОГО ПО БУДНЯМ с 08:00 до 17:00 (по ЕКБ)

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Класс здания: А

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 104

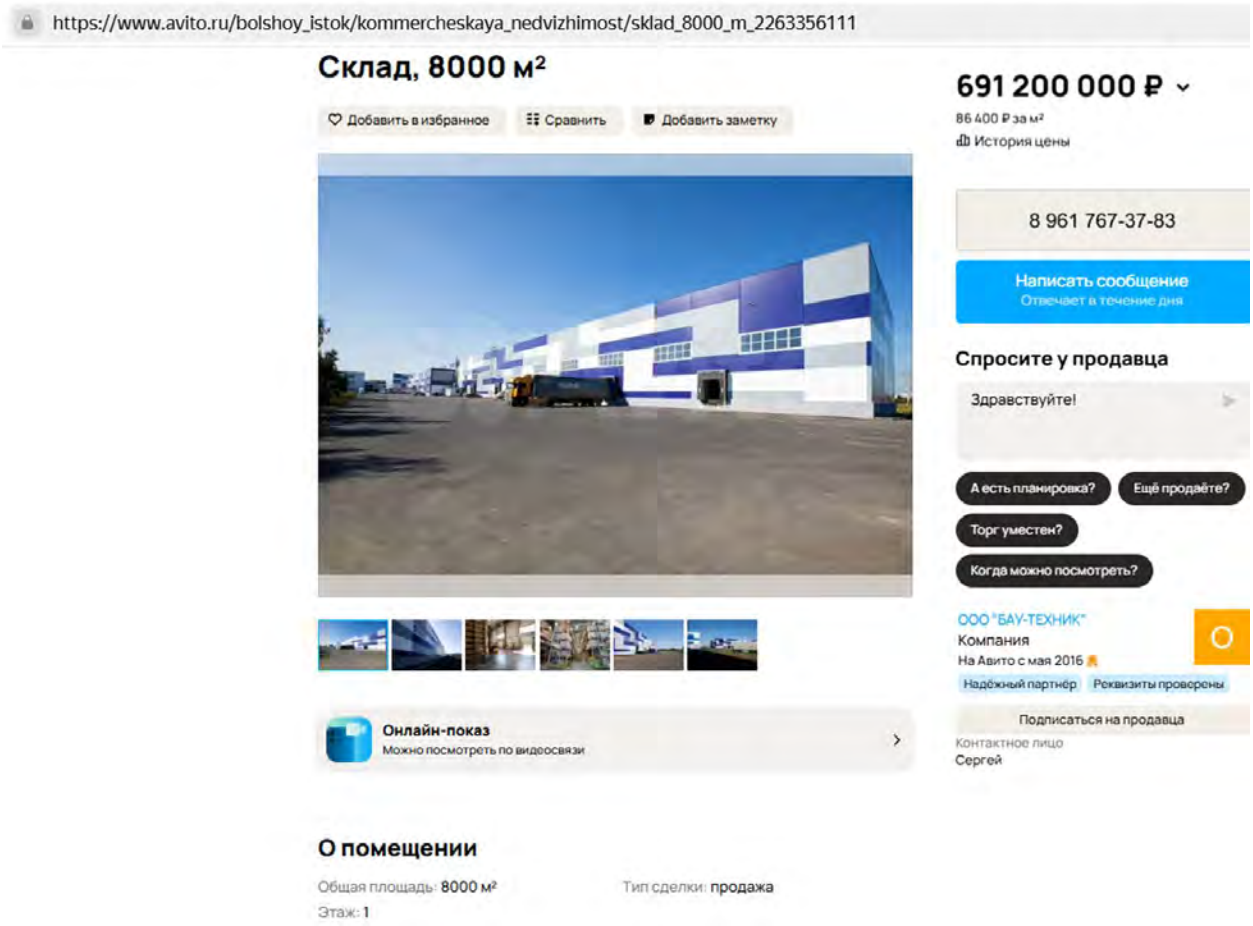
№ 3515463385 · 29 января в 14:56 · 3951 просмотр (+7 сегодня) Пожаловаться

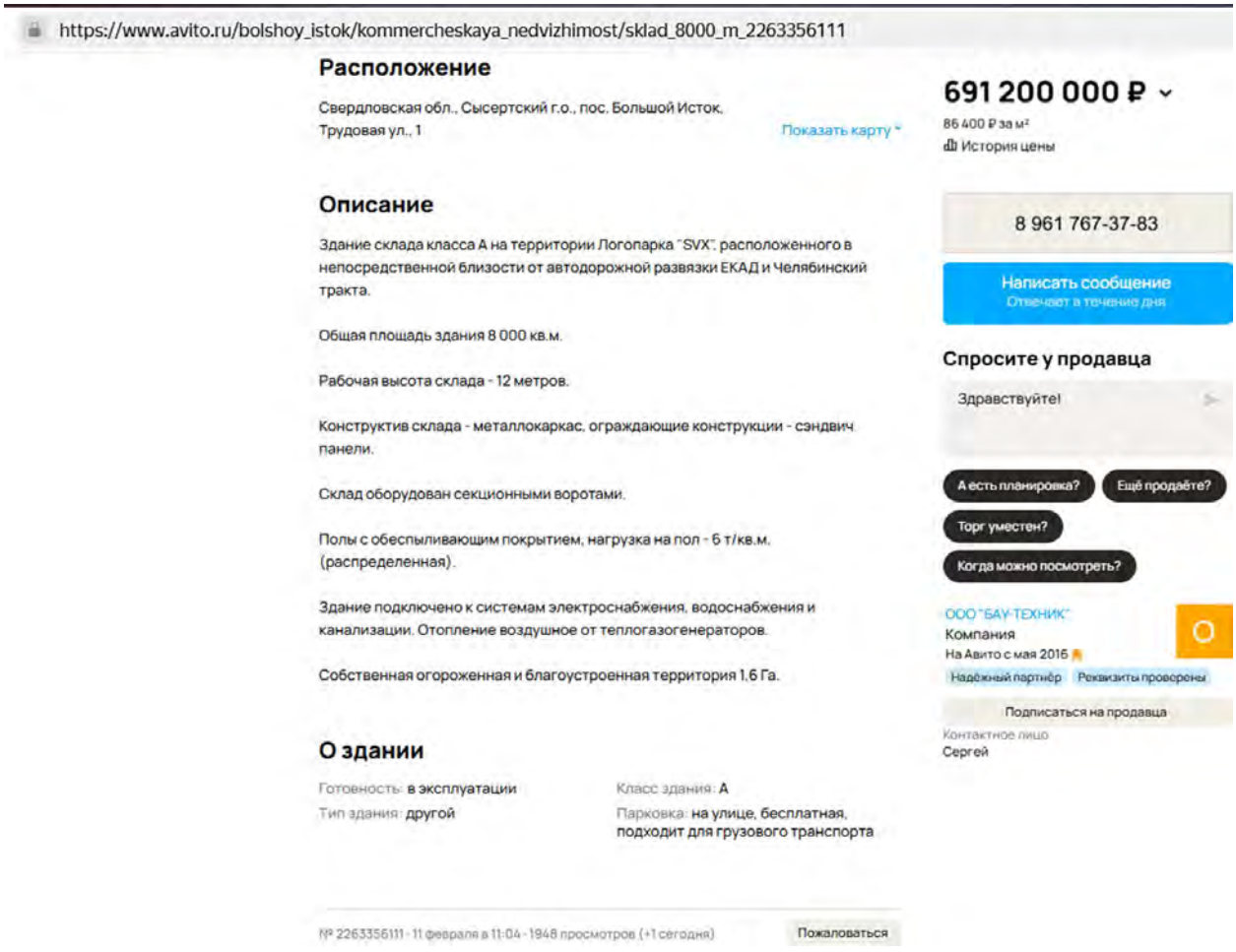
1 080 000 000 ₽
107 570 ₽ за м²
История цены

8 958 489-94-84

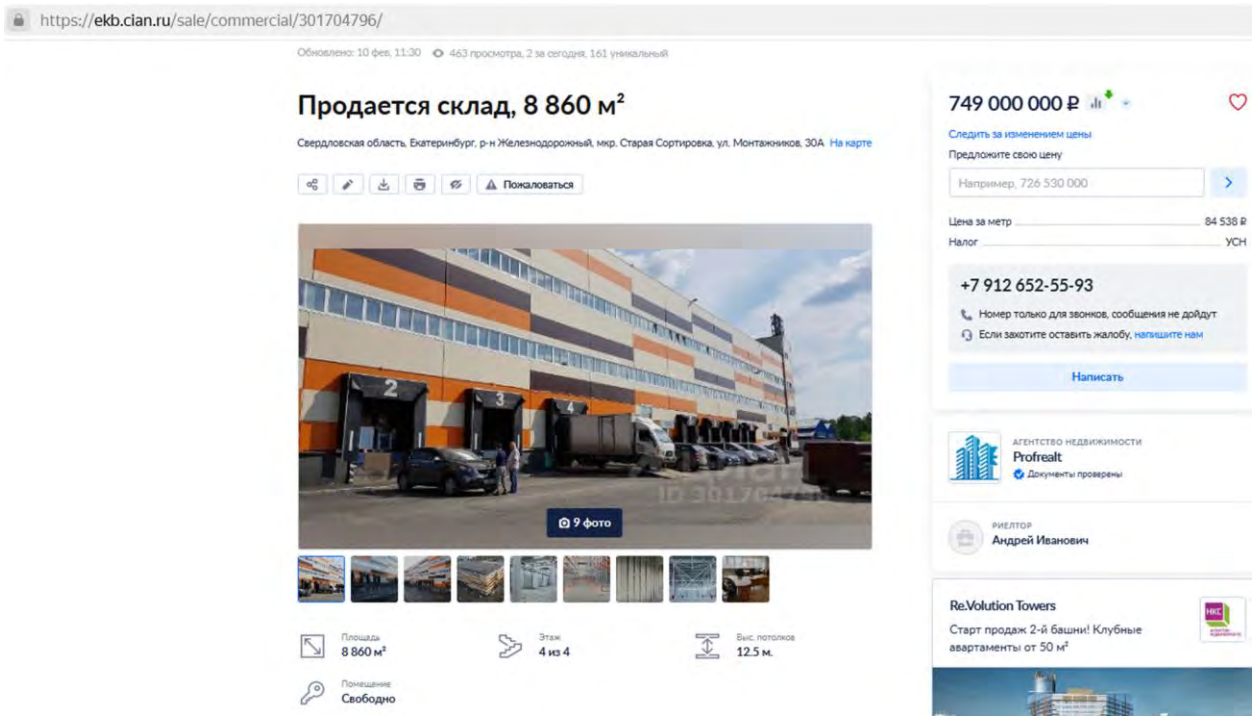
BOYARD
Компания
На Авито с октября 2023
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дмитрий Михайлович

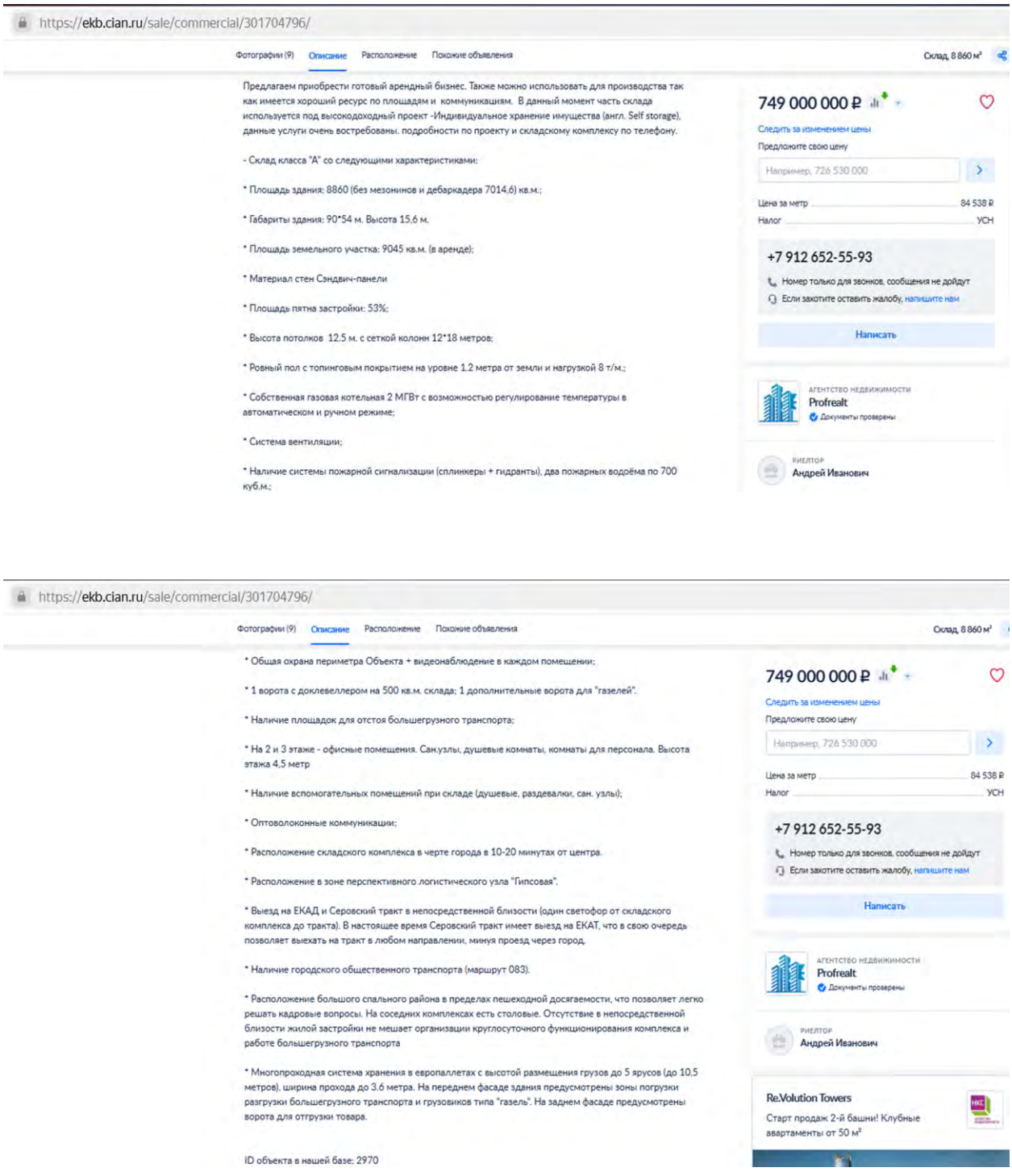
https://www.avito.ru/bolshoy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_2263356111





https://ekb.cian.ru/sale/commercial/301704796/

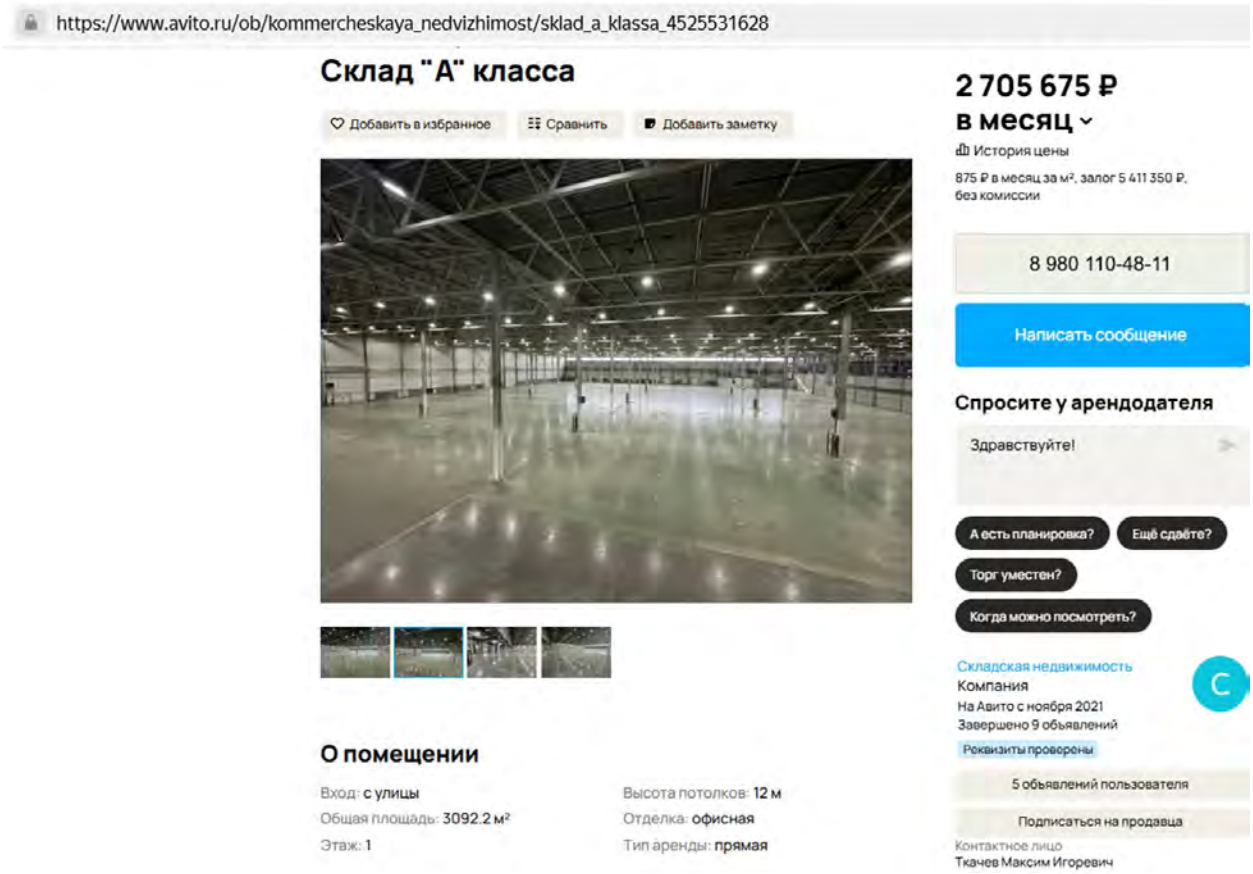


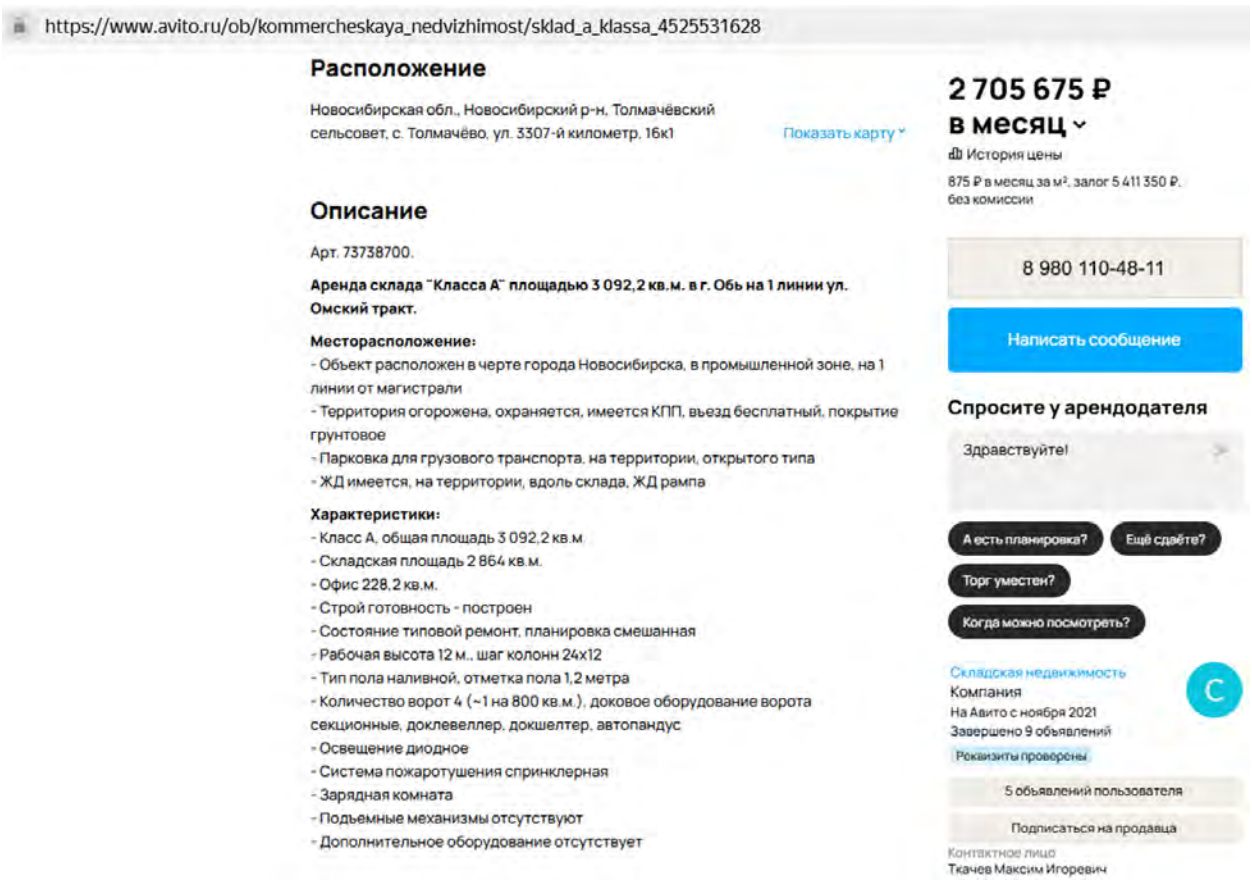

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/301704796/
Фотографии (9)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 8 860 м²
Предлагаем приобрести готовый арендный бизнес. Также можно использовать для производства так как имеется хороший ресурс по площадям и коммуникациям. В данный момент часть склада используется под высокодоходный проект -Индивидуальное хранение имущества (англ. Self storage), данные услуги очень востребованы. подробности по проекту и складскому комплексу по телефону.
- Склад класса "А" со следующими характеристиками:
* Площадь здания: 8860 (без мезонинов и дебаркадера 7014,6) кв.м.;
* Габариты здания: 90*54 м. Высота 15,6 м.
* Площадь земельного участка: 9045 кв.м. (в аренде);
* Материал стен Сэндвич-панели
* Площадь пятна застройки: 53%;
* Высота потолков 12.5 м. с сеткой колонн 12*18 метров;
* Ровный пол с топинговым покрытием на уровне 1.2 метра от земли и нагрузкой 8 т/м.;
* Собственная газовая котельная 2 МГВт с возможностью регулирование температуры в автоматическом и ручном режиме;
* Система вентиляции;
* Наличие системы пожарной сигнализации (сплинкеры + гидранты), два пожарных водоёма по 700 куб.м.;
749 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 726 530 000
Цена за метр 84 538 ₽
Налог УСН
+7 912 652-55-93
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Profrealt
Документы проверены
РИЕЛТОР
Андрей Иванович

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/301704796/
Фотографии (9)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 8 860 м²
* Общая охрана периметра Объекта + видеонаблюдение в каждом помещении;
* 1 ворота с доклевеллером на 500 кв.м. склада; 1 дополнительные ворота для "газелей".
* Наличие площадок для отстоя большегрузного транспорта;
* На 2 и 3 этаже - офисные помещения. Сан.узлы, душевые комнаты, комнаты для персонала. Высота этажа 4,5 метр
* Наличие вспомогательных помещений при складе (душевые, раздевалки, сан. узлы);
* Оптоволоконные коммуникации;
* Расположение складского комплекса в черте города в 10-20 минутах от центра.
* Расположение в зоне перспективного логистического узла "Гипсовая".
* Выезд на ЕКАД и Серовский тракт в непосредственной близости (один светофор от складского комплекса до тракта). В настоящее время Серовский тракт имеет выезд на ЕКАТ, что в свою очередь позволяет выехать на тракт в любом направлении, минуя проезд через город.
* Наличие городского общественного транспорта (маршрут 083).
* Расположение большого спального района в пределах пешеходной досягаемости, что позволяет легко решать кадровые вопросы. На соседних комплексах есть столовые. Отсутствие в непосредственной близости жилой застройки не мешает организации круглосуточного функционирования комплекса и работе большегрузного транспорта
* Многопроходная система хранения в европаллетах с высотой размещения грузов до 5 ярусов (до 10,5 метров), ширина прохода до 3,6 метра. На переднем фасаде здания предусмотрены зоны погрузки разгрузки большегрузного транспорта и грузовиков типа "газель". На заднем фасаде предусмотрены ворота для отгрузки товара.
ID объекта в нашей базе: 2970
749 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 726 530 000
Цена за метр 84 538 ₽
Налог УСН
+7 912 652-55-93
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Profrealt
Документы проверены
РИЕЛТОР
Андрей Иванович
Re.Volution Towers
Старт продаж 2-й башни! Клубные аватаменты от 50 м²

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_4525531628




https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_4525531628

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 16к1 Показать карту

Описание

Арт. 73738700.

Аренда склада "Класса А" площадью 3 092,2 кв.м. в г. Обь на 1 линии ул. Омский тракт.

Месторасположение:
- Объект расположен в черте города Новосибирска, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие грунтовое
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД имеется, на территории, вдоль склада, ЖД рампа

Характеристики:
- Класс А, общая площадь 3 092,2 кв.м
- Складская площадь 2 864 кв.м.
- Офис 228,2 кв.м.
- Строй готовность - построен
- Состояние типовой ремонт, планировка смешанная
- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24х12
- Тип пола наливной, отметка пола 1,2 метра
- Количество ворот 4 (~1 на 800 кв.м.), доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер, автопандус
- Освещение диодное
- Система пожаротушения спринклерная
- Зарядная комната
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование отсутствует

2 705 675 ₽ в месяц

История цены

875 ₽ в месяц за м², залог 5 411 350 ₽, без комиссии

8 980 110-48-11

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

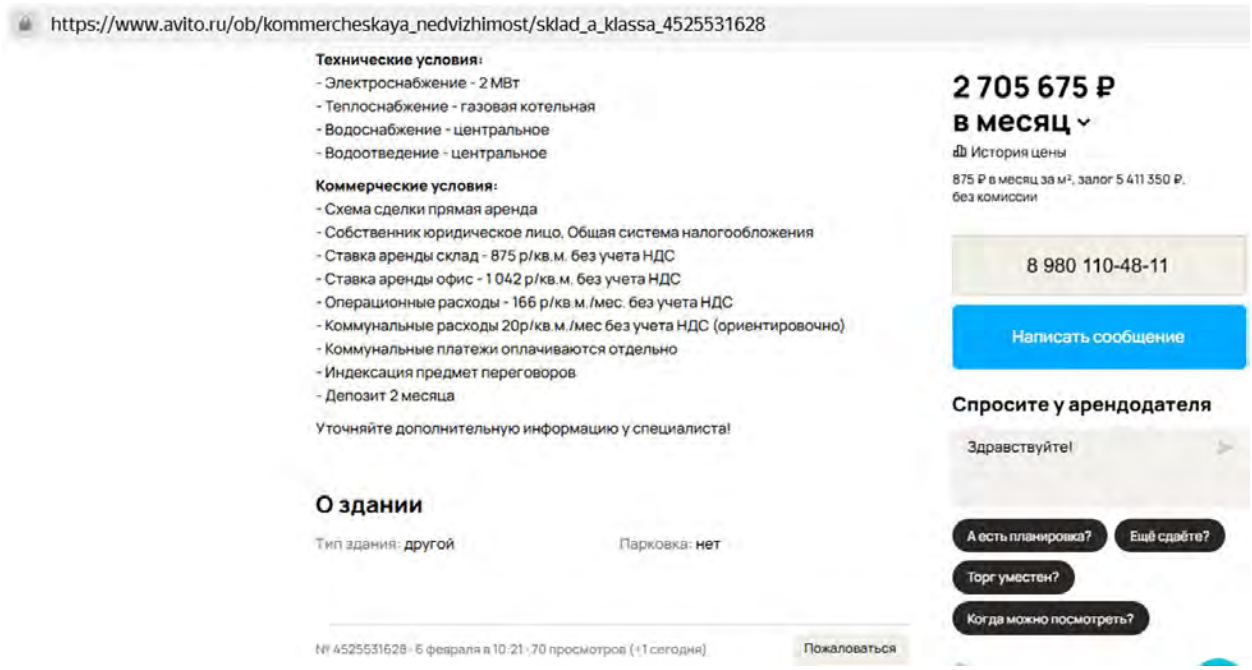
А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Складская недвижимость
Компания
На Авито с ноября 2021
Завершено 9 объявлений
Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ткачев Максим Игоревич


https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_4525531628

Технические условия:
- Электроснабжение - 2 МВт
- Теплоснабжение - газовая котельная
- Водоснабжение - центральное
- Водоотведение - центральное

Коммерческие условия:
- Схема сделки прямая аренда
- Собственник юридическое лицо, Общая система налогообложения
- Ставка аренды склад - 875 р/кв.м. без учета НДС
- Ставка аренды офис - 1 042 р/кв.м. без учета НДС
- Операционные расходы - 166 р/кв.м./мес. без учета НДС
- Коммунальные расходы 20р/кв.м./мес без учета НДС (ориентировочно)
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Индексация предмет переговоров
- Депозит 2 месяца

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

О здании

Тип здания: другой Парковка: нет

№ 4525531628 · 6 февраля в 10:21 · 70 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

2 705 675 ₽ в месяц

История цены

875 ₽ в месяц за м², залог 5 411 350 ₽, без комиссии

8 980 110-48-11

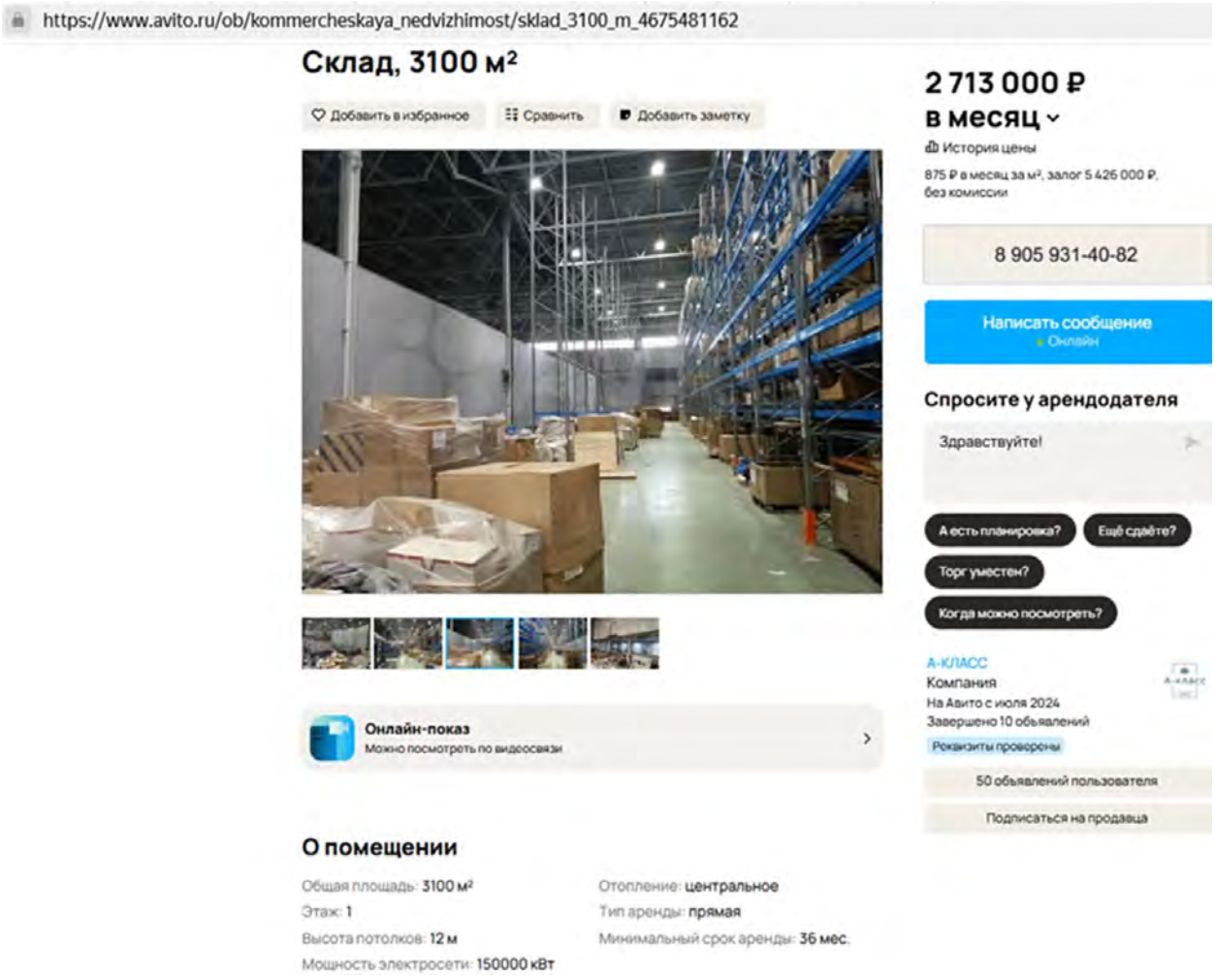
Написать сообщение

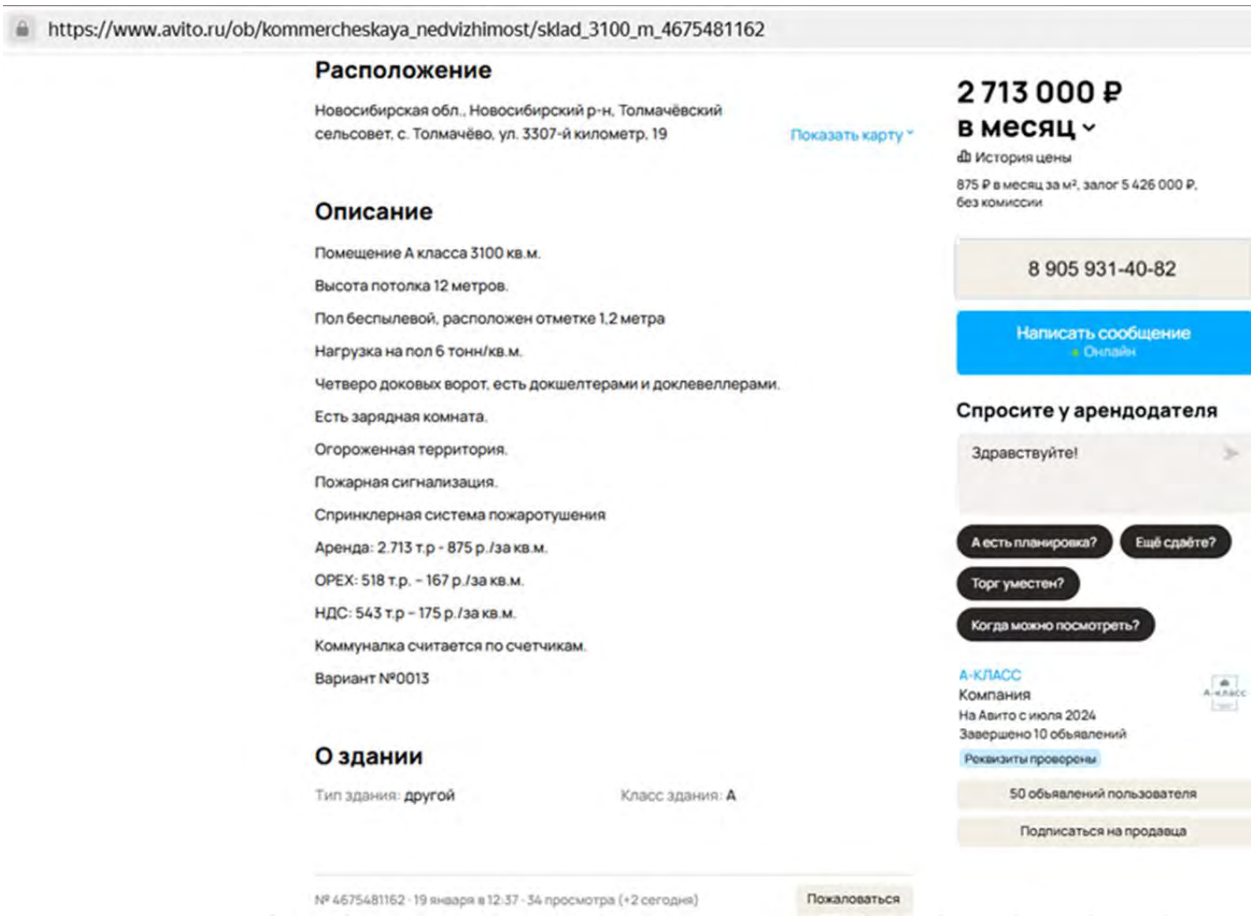
Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3100_m_4675481162





https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3100_m_4675481162

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Толмачёвский сельсовет, с. Толмачёво, ул. 3307-й километр, 19 Показать карту

Описание

Помещение А класса 3100 кв.м.

Высота потолка 12 метров.

Пол беспылевой, расположен отметке 1,2 метра

Нагрузка на пол 6 тонн/кв.м.

Четверо доковых ворот, есть докшелтерами и доклевеллерами.

Есть зарядная комната.

Огороженная территория.

Пожарная сигнализация.

Спринклерная система пожаротушения

Аренда: 2.713 т.р - 875 р./за кв.м.

OPEX: 518 т.р. - 167 р./за кв.м.

НДС: 543 т.р - 175 р./за кв.м.

Коммуналка считается по счетчикам.

Вариант №0013

О здании

Тип здания: другой Класс здания: А

№ 4675481162 · 19 января в 12:37 · 34 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

2 713 000 ₽ в месяц

История цены

875 ₽ в месяц за м², залог 5 426 000 ₽, без комиссии

8 905 931-40-82

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

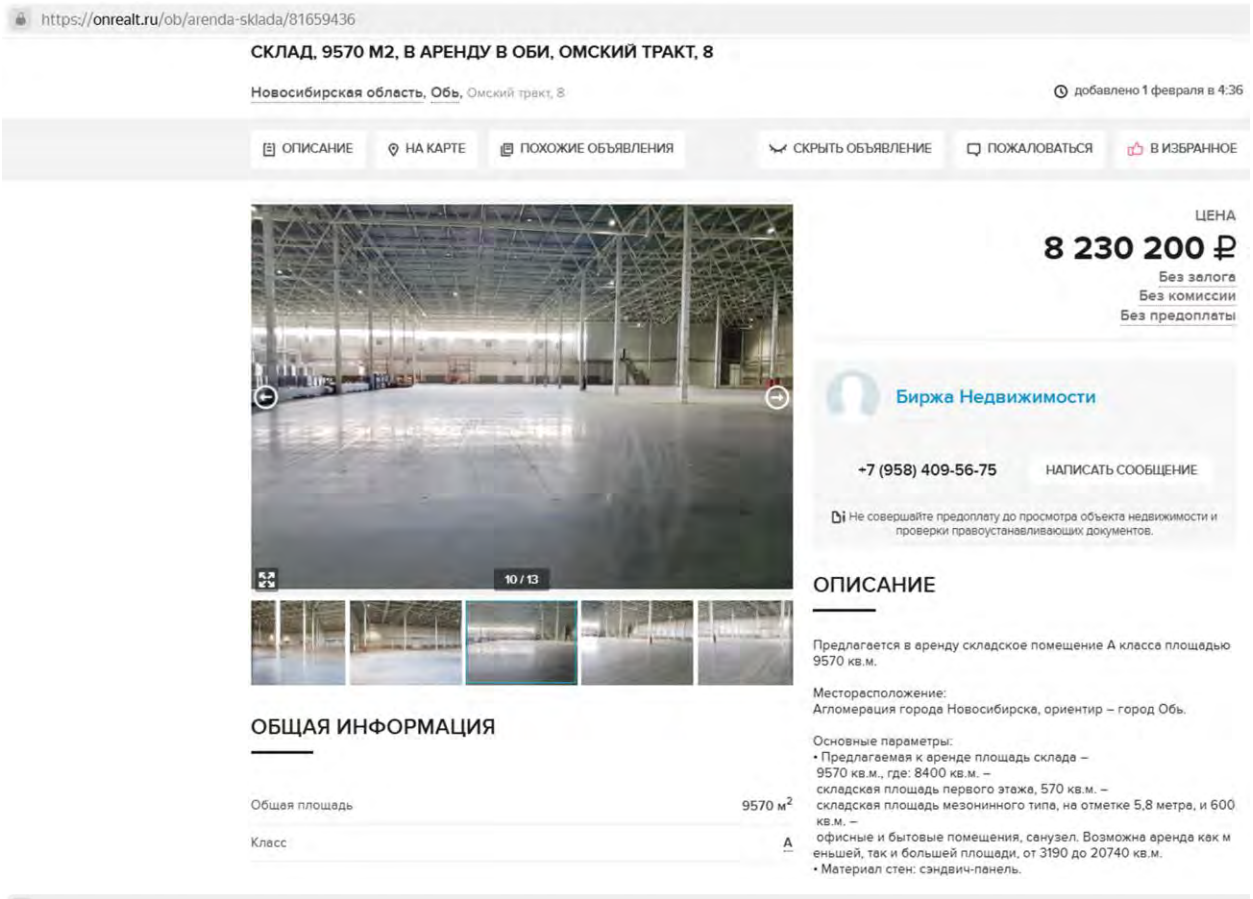
А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

А-КЛАСС
Компания
На Авито с июля 2024
Завершено 10 объявлений
Реквизиты проверены

50 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://onrealt.ru/ob/arenda-sklada/81659436



https://onrealt.ru/ob/arenda-sklada/81659436

• Высота потолка до ферм 12 метров.
• Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 6 тонн/кв.м.
• Девять доковых ворот (автопандусов), оборудованных докшелтерами и доклевеллерами, а также одни ворота высотой 4,4 метра для прямого заезда внутрь склада.

Технические условия:
• Доступны значительные электрические мощности.
• Центральное водоснабжение и канализация.

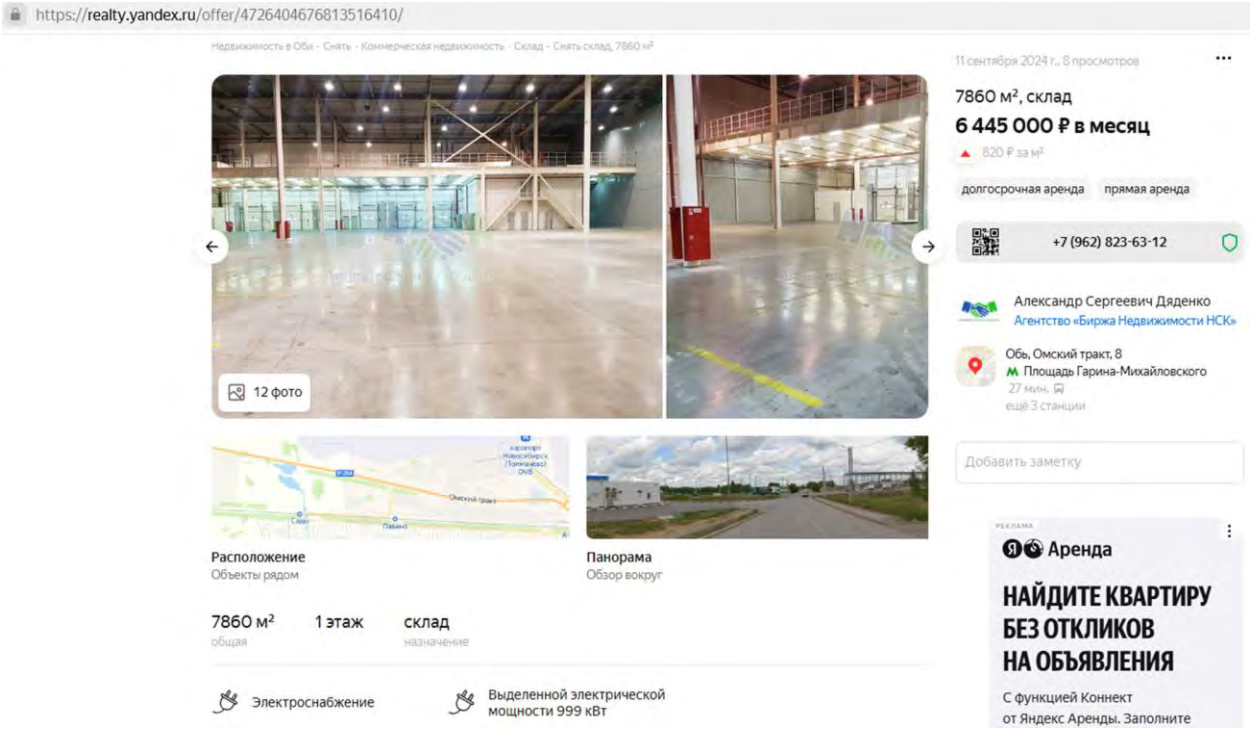
Дополнительная информация:
• Оборудована зарядная комната.
• Прилегающая территория асфальтирована.
• Кран-балки и Ж/Д путей нет.

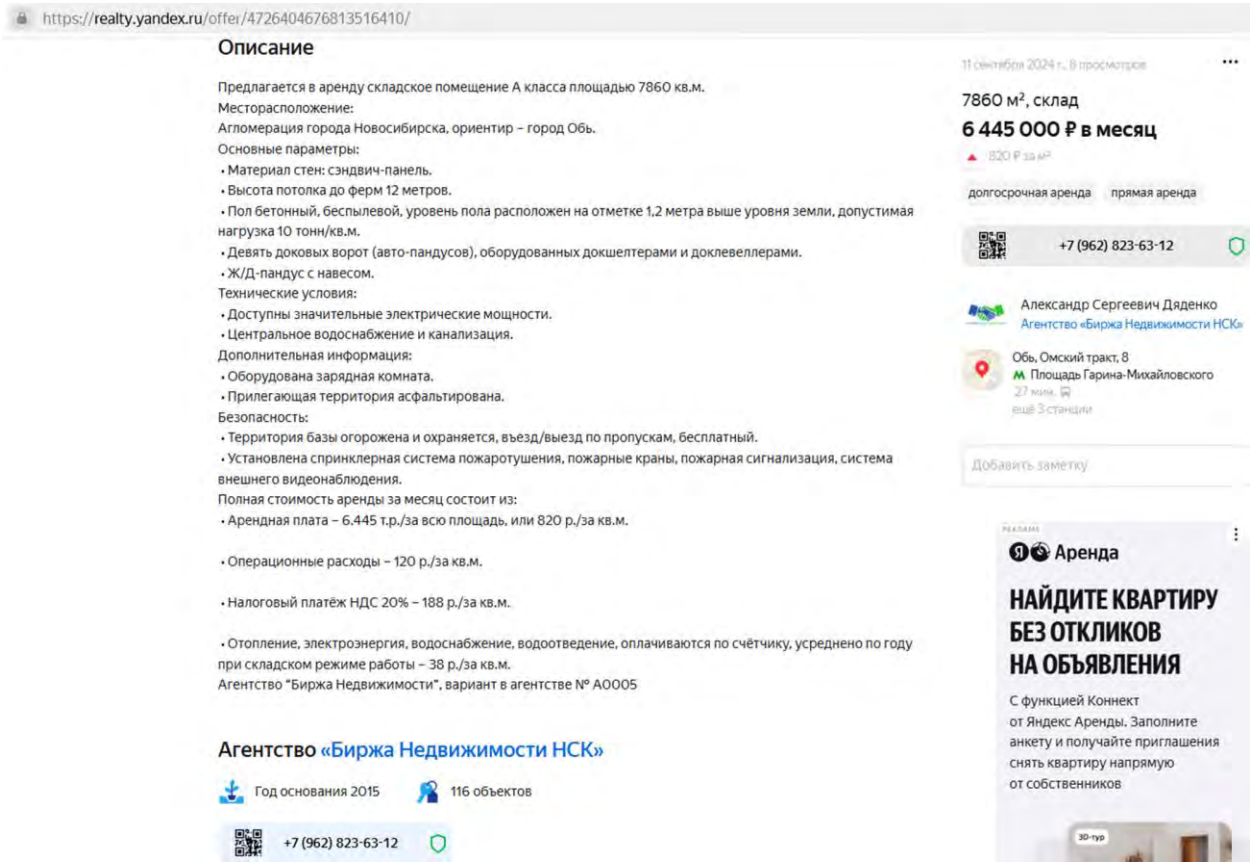
Безопасность:
• Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный.
• Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения.

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:
• Арендная плата – 8.230 т.р./за всю площадь, или 860 р./за кв.м.
• Налоговый платёж НДС 20% – 172 р./за кв.м.
• Операционные расходы – 160 р./за кв.м.
• Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы – 36 р./за кв.м.

Агентство "Биржа Недвижимости", вариант в агентстве № А0018

https://realty.ya.ru/offer/4726404676813516410/, дата обращения 28 февраля 2025 г.





Индекс пересчета в цены на дату оценки (затратный подход)

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
01.01.1984	**0,06018**	**0,05863**	**0,07244**	**0,06290**	**0,07439**	**0,07222**
01.01.1991	**0,09740**	**0,09501**	**0,11768**	**0,10252**	**0,12120**	**0,11620**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,096	1,277	1,117	1,157	1,260	1,186
2001 г.	1,345	1,685	1,390	1,471	1,453	1,603
2002 г.	1,622	2,046	1,869	1,722	1,693	1,890
2003 г.	1,885	2,234	2,240	2,024	1,976	2,162
2004 г.	2,141	2,718	2,615	2,350	2,274	2,467
2005 г.	2,558	3,186	3,094	2,732	2,720	2,840
2006 г.	3,209	3,955	3,854	3,388	3,414	3,480
2007 г.	3,824	4,642	4,529	4,025	4,039	3,988
2008 г.	4,552	5,458	5,387	4,791	4,807	4,711
2009 г.	4,775	5,820	5,746	5,180	5,011	5,000
2010 г.	4,983	6,605	6,058	5,056	4,946	5,539
2011 г.	5,184	6,654	6,004	6,673	5,239	6,105
2012 г.	6,136	7,708	6,807	8,134	6,265	6,834
2013 г.	6,991	8,399	8,178	8,994	7,215	7,876
2014 г.	7,161	8,782	8,350	9,303	7,534	8,469
2015 г.	7,390	9,328	8,501	9,195	7,816	8,627
2016 г.	7,723	9,784	8,917	9,624	8,272	9,132
2017 г.	8,321	9,971	9,139	10,154	8,693	9,794
2018 г.	8,886	10,552	9,746	10,797	8,801	10,171
2019 г.	9,303	10,948	10,129	11,239	9,064	10,693
2020 г.	**9,692**	**11,226**	**10,450**	**11,623**	**9,300**	**11,104**
1-й кв.	9,570	11,136	10,347	11,503	9,235	10,975
2-й кв.	9,655	11,204	10,422	11,588	9,283	11,062
3-й кв.	9,752	11,262	10,496	11,680	9,323	11,167
4-й кв.	9,790	11,303	10,535	11,721	9,358	11,211
2021 г.						
1-й кв.	9,856	11,365	10,597	11,790	10,203	11,288
2-й кв.	**10,122**	**11,631**	**10,870**	**12,101**	**10,494**	**11,598**
июль	10,322	11,836	11,101	12,359	10,740	11,832
август	10,420	11,942	11,215	12,491	10,864	11,949
сентябрь	10,531	12,063	11,345	12,642	11,009	12,080
3-й кв.	**10,424**	**11,947**	**11,220**	**12,497**	**10,871**	**11,954**
4-й кв.						
2021 г. ПРОГНОЗ						
октябрь	10,557	12,092	11,374	12,675	11,039	12,110
ноябрь	10,583	12,121	11,402	12,707	11,068	12,140
декабрь	10,609	12,150	11,431	12,740	11,098	12,170

Выпуск 117 • октябрь 2021 © КО-ИНВЕСТ 2021

Выпуск 117 • октябрь 2021

54 БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
декабрь 2021 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	**0,9823**	**0,9843**	**0,9833**	**0,9823**	**0,9839**	**0,9831**
Октябрь 2021	0,9581	0,9650	0,9627	0,9608	0,9641	0,9599
Ноябрь 2021	0,9889	0,9878	0,9873	0,9862	0,9876	0,9893
Декабрь 2021	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2022	**1,0384**	**1,0381**	**1,0443**	**1,0461**	**1,0506**	**1,0414**
Январь 2022	1,0186	1,0185	1,0220	1,0228	1,0248	1,0201
Февраль 2022	1,0381	1,0379	1,0441	1,0456	1,0504	1,0413
Март 2022	1,0584	1,0579	1,0669	1,0701	1,0767	1,0630
2 Кв. 2022	**1,0705**	**1,0702**	**1,0808**	**1,0842**	**1,0926**	**1,0764**
Апрель 2022	1,0644	1,0634	1,0737	1,0774	1,0844	1,0698
Май 2022	1,0703	1,0701	1,0807	1,0844	1,0924	1,0765
Июнь 2022	***1,0768***	***1,0772***	***1,0880***	***1,0910***	***1,1011***	***1,0828***
3 Кв. 2022	**1,0857**	**1,0853**	**1,0968**	**1,1001**	**1,1105**	**1,0918**
Июль 2022	1,0812	1,0812	1,0924	1,0955	1,1057	1,0872
Август 2022	1,0856	1,0853	1,0968	1,1001	1,1105	1,0917
Сентябрь 2022	1,0901	1,0895	1,1013	1,1047	1,1152	1,0963
4 Кв. 2022 Прогноз	**1,0991**	**1,0977**	**1,1103**	**1,1139**	**1,1248**	**1,1054**
Октябрь 2022	1,0946	1,0936	1,1058	1,1093	1,1200	1,1008
Ноябрь 2022	1,0991	1,0977	1,1103	1,1139	1,1248	1,1054
Декабрь 2022	1,1036	1,1018	1,1148	1,1185	1,1296	1,1100

Выпуск 121 • октябрь 2022
© КО-ИНВЕСТ 2022

Печать страницы https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.21.068.0001

2

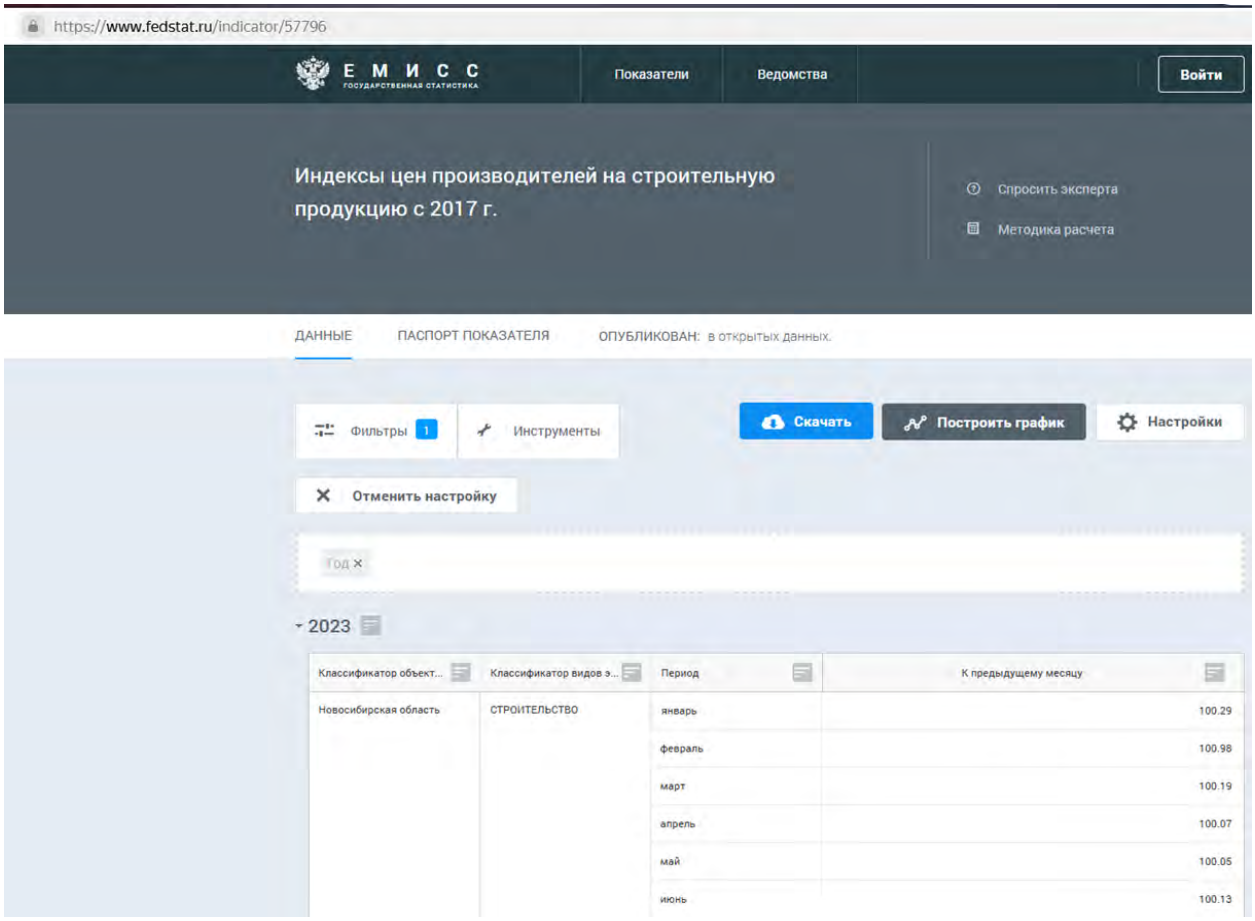
хнтельно-
лонтажные
работы

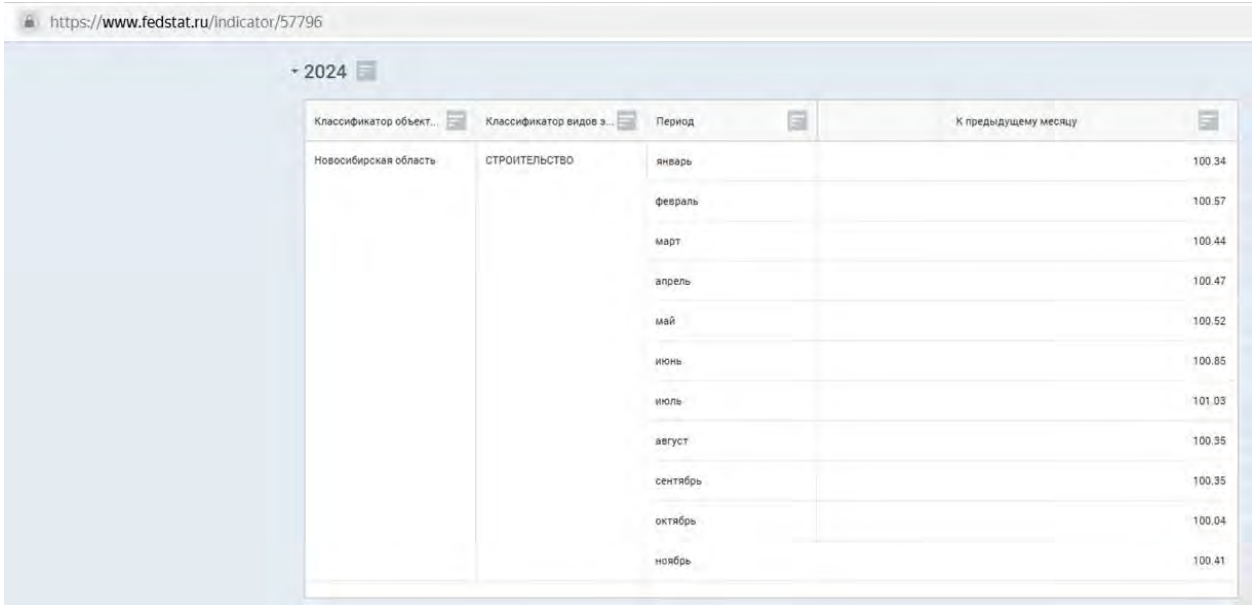
БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Уральский федеральный округ				Сибирский федеральный округ		
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)	Челябинская область	Алтайский край	Забайкальский край	Иркутская область
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	**0,9676**	**0,9691**	**0,9703**	**0,9701**	**0,9678**	**0,9699**	**0,9692**
Апрель 2022	0,9609	0,9633	0,9646	0,9639	0,9607	0,9634	0,9633
Май 2022	0,9672	0,9688	0,9701	0,9699	0,9681	0,9701	0,9693
Июнь 2022	***0,9745***	***0,9750***	***0,9762***	***0,9765***	***0,9747***	***0,9761***	***0,9751***
3 Кв. 2022	**0,9828**	**0,9832**	**0,9840**	**0,9842**	**0,9830**	**0,9839**	**0,9832**
Июль 2022	0,9787	0,9791	0,9801	0,9803	0,9788	0,9800	0,9791
Август 2022	0,9828	0,9832	0,9839	0,9841	0,9830	0,9839	0,9832
Сентябрь 2022	0,9870	0,9873	0,9879	0,9880	0,9872	0,9878	0,9873
4 Кв. 2022	**0,9956**	**0,9957**	**0,9959**	**0,9960**	**0,9957**	**0,9959**	**0,9957**
Октябрь 2022	0,9913	0,9915	0,9919	0,9920	0,9914	0,9918	0,9915
Ноябрь 2022	0,9956	0,9957	0,9959	0,9960	0,9957	0,9959	0,9957
Декабрь 2022	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2023	**1,0089**	**1,0087**	**1,0083**	**1,0082**	**1,0088**	**1,0084**	**1,0088**
Январь 2023	1,0044	1,0043	1,0041	1,0041	1,0044	1,0042	1,0044
Февраль 2023	1,0089	1,0087	1,0083	1,0082	1,0088	1,0083	1,0088
Март 2023	1,0134	1,0132	1,0125	1,0123	1,0132	1,0126	1,0132
2 Кв. 2023 Прогноз	**1,0225**	**1,0220**	**1,0210**	**1,0207**	**1,0221**	**1,0210**	**1,0221**
Апрель 2023	1,0179	1,0176	1,0168	1,0165	1,0177	1,0168	1,0176
Май 2023	1,0224	1,0220	1,0210	1,0207	1,0221	1,0210	1,0221
Июнь 2023	1,0270	1,0265	1,0253	1,0248	1,0266	1,0253	1,0266

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	**0,9697**	**0,9710**	**0,9692**	**0,9691**	**0,9670**	**0,9694**
Апрель 2022	0,9641	0,9649	0,9629	0,9629	0,9598	0,9635
Май 2022	0,9695	0,9709	0,9691	0,9692	0,9669	0,9695
Июнь 2022	0,9754	0,9773	0,9757	0,9751	0,9745	0,9752
3 Кв. 2022	**0,9834**	**0,9847**	**0,9836**	**0,9832**	**0,9828**	**0,9832**
Июль 2022	0,9794	0,9810	0,9797	0,9791	0,9787	0,9792
Август 2022	0,9834	0,9847	0,9836	0,9832	0,9828	0,9832
Сентябрь 2022	0,9874	0,9885	0,9876	0,9873	0,9871	0,9873
4 Кв. 2022	**0,9958**	**0,9961**	**0,9959**	**0,9957**	**0,9957**	**0,9957**
Октябрь 2022	0,9916	0,9923	0,9917	0,9915	0,9913	0,9915
Ноябрь 2022	0,9958	0,9961	0,9958	0,9957	0,9956	0,9957
Декабрь 2022	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2023	**1,0087**	**1,0079**	**1,0085**	**1,0087**	**1,0089**	**1,0087**
Январь 2023	1,0043	1,0039	1,0042	1,0043	1,0044	1,0043
Февраль 2023	1,0087	1,0079	1,0085	1,0087	1,0089	1,0087
Март 2023	1,0130	1,0119	1,0128	1,0131	1,0133	1,0131
2 Кв. 2023 Прогноз	**1,0218**	**1,0200**	**1,0214**	**1,0219**	**1,0223**	**1,0220**
Апрель 2023	1,0174	1,0159	1,0171	1,0175	1,0178	1,0176
Май 2023	1,0218	1,0199	1,0214	1,0219	1,0223	1,0220
Июнь 2023	1,0263	1,0240	1,0257	1,0263	1,0268	1,0265

https://www.fedstat.ru/indicator/57796





Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Исх. № 22-121-4/3571 от 26.02.2025 г.

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов/данных информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в таблице № 2 Задания на оценку № 17 от 05 февраля 2025 года Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г., отражает наши планы и прогнозы:

1. Отчёт об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-12936583 от 17.01.2025 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН.
2. Отчёт об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-12936575 от 17.01.2025 г. Отчет сформирован Контур.Реестро 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. Письмо исх. №22-121-4/3568 от 26.02.2025 г.
23. 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 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 доверенности
№154-24-СП от 19.07.2024 г.
ООО Сбережения плюс Д.У.
ЗПИФ недвижимости «РД»

Стрелецкий А.С.

Отчёт сформирован Контур.Реестро 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: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2
Площадь:	11085
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево" (Универсальное 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: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
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
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: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 54:19:034102:569-54/163/2020-11 29.12.2020 09:08:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		29.12.2020 09:08:35
		номер государственной регистрации:		54:19:034102:569-54/163/2020-13
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
		лицо, в пользу которого 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: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.07.2018 15:41:01
		номер государственной регистрации:	54:19:034102:569-54/001/2018-4
		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
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569

		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:	
		ведения 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 5.1 Лист 6

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: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
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 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
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		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Раздел 6 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583			
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 9

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
Кадастровый номер:	54:19:034102:569

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:1



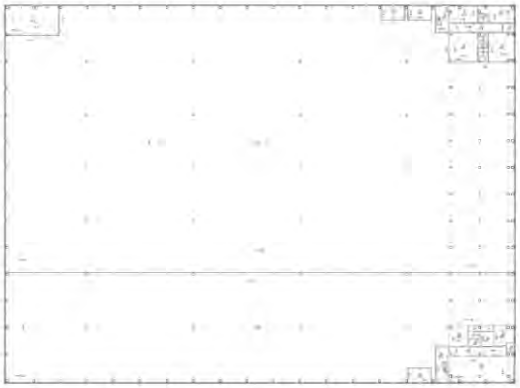
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Лист 10

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
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 11

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: 5	Всего листов отчёта: 11

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936583	
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 Контур.Реестро 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: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
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:	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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, 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 государственного земельного 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 государственным органом 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

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения 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: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
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
		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
		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 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Частный сервитут
		дата государственной регистрации:	14.12.2016 13:54:20
		номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/661/2016-930/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2016 на неопределенный срок
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение об устновлении 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:	
		ведения 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

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510

2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 54-54/001-54/001/661/2016-930/1 14.12.2016 13:54:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
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: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Раздел 3.1 Лист 9

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: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
Кадастровый номер:	54:19:034102:510

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	101°42.1`	169.86	данные отсутствуют	54:19:034102:606	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	191°52.0`	32.29	данные отсутствуют	54:19:034102:302	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	101°53.3`	17.67	данные отсутствуют	54:19:034102:302	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: 16
17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575			
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

Раздел 4 Лист 11

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

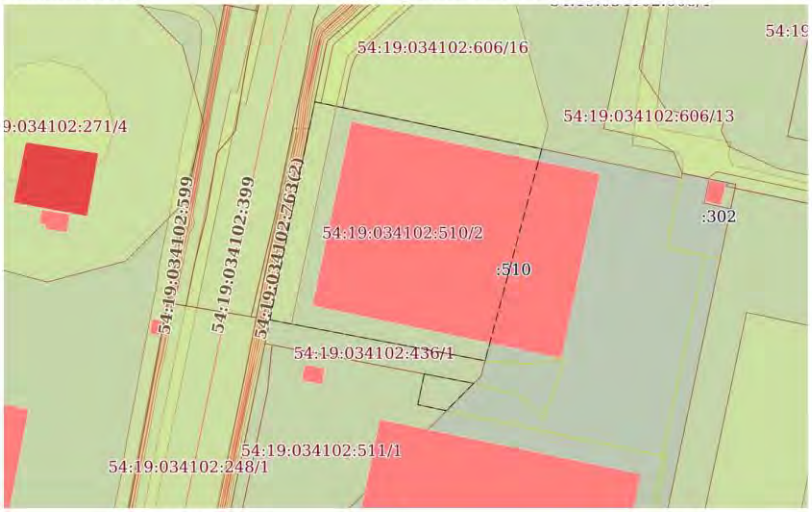
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16
17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575			
Кадастровый номер:	54:19:034102:510		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 54:19:034102:510/1	



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: 16
17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575			
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:		

Раздел 4.1 Лист 13

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
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 кадастрвоым номером 54:19:034102:470 и контрольно-пропускному пункту с кадастрвоым 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, исключающих 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, 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

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16
17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575			
Кадастровый номер:	54:19:034102:510		

		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.; Реестровый номер границы: 54.19.2.157

Раздел 4.2 Лист 15

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: 16

17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575	
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 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 16
17.01.2025г. № КУВИ-001/2025-12936575			
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 внутреннем обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру
					производ.								
					Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	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	Санузел		1,5								
		8	Инженерная ниша		1,1								
		9	Санузел		1,5								
		10	Комната приема пищи		24,4								
		11	Тамбур		4,5								
		12	Коридор		21,4								
		13	Раздевалка		36,1								
		14	Инженерная ниша/Бойлерная		1,9								
		15	Душевая		1,8								
		16	Тамбур		1,0								
		17	Туалет		1,5								
		18	Душевая		1,8								
		19	Тамбур		1,0								
		20	Туалет		1,2								
		21	Раздевалка		39,8								
		22	Универсальное 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.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	31	Серверная		2,5								2,95
		32	Пост охраны		9,7								
		33	Пост охраны		18,0								
		34	Тамбур		3,4								
		35	Кабинет		77,9								
		36	Лестничная клетка		20,7								
		37	Кабинет		48,8								
		38	Коридор		15,1								
		39	Комната приема пищи		17,9								
		40	Инженерная ниша		2,4								
		41	Туалет		1,9								
		42	Туалет		1,9								
		43	Тамбур		3,9								
		44	Серверная		5,0								
		45	Архив		7,1								
		46	Кабинет		63,7								
		47	Лестничная клетка		16,7								
		48	Тамбур		1,6								
		49	Коридор		14,1								
		50	Архив		56,8								
		51	Кабинет		46,4								
		52	Тамбур		6,9								
		53	Туалет		2,1								
		54	Туалет		2,1								
		55	Инженерная ниша		2,0								
		56	Комната приема пищи		40,9								
		57	Лестничная клетка		16,7								6,00
		58	Мезонин		798,6								
		59	Мезонин		327,7								
		60	Лестничная клетка		16,7								
			Всего:		**11085,0**						**11085,0**		

антресоль отм. +3,850

антресоль отм. +7,700

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 6/9 от 07 июля 2017 г.

Новосибирская область «03» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Девелопмент», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 01 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1136685023419, ИНН/КПП 6685042560 / 668501001, с местом нахождения по адресу: 620 100, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, дом 23, оф. 3.17, в лице Директора Докина Александра Федоровича, действующего на основании Устава, далее именуемым **«Застройщик»**, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.27, пом.I, в лице Директора Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт о результатах реализации Инвестиционного договора № 6/9 от 07 июля 2017 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Инвестиционного договора № 6/9 от 07 июля 2017 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенный в эксплуатацию следующие объекты по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет.

   - здание универсального индустриального здания №9, назначение: нежилое здание, общая площадь составляет 11 085 кв.м., кадастровый номер: 54:19:034102:569 (получена выписка из единого государственного реестра недвижимости полученной из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области от 02.04.2018).

2. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика:	От имени Инвестора:
Директор	Уполномоченный представитель
/ Докин А.Ф. /	/ Токарева В.С. /

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 № 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	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин		
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда			в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Новый раздел										
1	**ФЕР01-01-036-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.) (1000 м2) *НР (92,64 руб.): 95% от ФОТ* *СП (48,76 руб.): 50% от ФОТ*	20,8875 *(11068,3+9819,2) / 1000*	20,81 4,06	20,81	434,67 84,80		434,67		
2	**ФЕР01-01-013-08** *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 2 (1000 м3) *НР (3161,5 руб.): 95% от ФОТ* *СП (1663,95 руб.): 50% от ФОТ*	6,2649 *6264,9 / 1000*	3111,64 76,75	3030,55 385,16	19494,11	480,83	18986,09 2412,99	9,84	61,65
3	**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 (1 т груза) *НР 0% от ФОТ* *СП 0% от ФОТ*	2867,679 *1686,87*1,7*	4,8	4,8	13764,86		13764,86		

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 автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 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 загрузка 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 автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 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+957,5) / 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	**ФССЦпг-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, недостоющий грунт (1 т груза) *НР 0% от ФОТ* *СП 0% 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 (5479,71 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 (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 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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21	**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*	7097,07 *3735,3*1,9*	19,29	19,29	136902,48		136902,48		
22	**ФЕР01-01-036-01** *Приказ Минстроя 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 4,06	204,34		204,34 39,87		
23	**ФЕР01-02-001-01** *Приказ Минстроя 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 (2555,56 руб.): 50% от ФОТ*	20,8875 *(11068,3+9819,2) / 1000*	1299,08	1299,08 212,78	27134,53		27134,53 4444,44		
24	**ФЕР01-02-001-07** *Приказ Минстроя 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 *(20887,5*8) / 1000*	168,38	168,38 19,73	28136,3		28136,3 3296,88		
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						5876936,7	1999,77	887706,35 31895,57		256,39
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5, 7-10, 12-13, 15-20, 22-24, 3-4, 6, 11, 14, 21))						6010392,62	2299,74	1020862,30 36679,91		294,85
Накладные расходы						37030,67				
Сметная прибыль						19489,83				
Итого по разделу 1 Новый раздел						**52418129,36**				**294,85**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						5876936,7	1999,77	887706,35 31895,57		256,39
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5, 7-10, 12-13, 15-20, 22-24, 3-4, 6, 11, 14, 21))						6010392,62	2299,74	1020862,30 36679,91		294,85
Накладные расходы						37030,67				
Сметная прибыль						19489,83				
ВСЕГО по смете						**52418129,36**				**294,85**

24.11.2020г.

Сметчик Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега" Быков С.Е.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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	эксплуатации машин	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин		
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда			в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Сеть В1										
Земляные работы										
1	**ФЕР01-01-003-09** *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 (22,18 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 автомобили-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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	**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*	35,525 *1,75*20,3*	19,29	19,29	685,28		685,28		
4		Утилизация (т) *МАТ=4100/8,64/1,2*	35,525	395,45 *4100/8,64/1,2*		14048,36				
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 51,3	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.): 89% 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 средний (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		246,03				
11	**ФССЦ-04.1.02.05-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	0,86275 *1,015*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.): 89% 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				

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 (м)	6,06	366,26		2219,54				
16	**ФЕР22-05-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) *НР (61,88 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=230мм (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=190мм (шт)	1							
22	**ФЕР22-03-001-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т) *1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50* *НР (20,19 руб.): 130% от ФОТ* *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 200х100, 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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25	**Прайс**	фланец SDR11 d225 (шт) *MAT=1990/8,64*1,1*	2	253,36 *1990/8,64*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)	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* *СП (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* *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
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* *СП (34,83 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, ПЭ100, 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 КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	1	429,96		429,96				
44	**ФССЦ-05.1.01.09-0065** *Приказ 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 (+ 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*	Люк чугунный тяжелый (шт)	1	569,52		569,52				

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 (10 руб.): 80% 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) *НР (3,27 руб.): 90% от ФОТ* *СП (3,09 руб.): 85% от ФОТ*	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						45048,11	1149,91	2518,58 229,52		131,76
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 9-11, 41, 49-52))						45598,4	1322,41	2896,37 263,96		151,53
Накладные расходы						1964,72				
Сметная прибыль						1312,94				
Итого по разделу 1 Сеть В1						**422289,16**				**151,53**
Раздел 2. Сеть В2										
Земляные работы										
53	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *НР (997,16 руб.): 95% от ФОТ* *СП (524,82 руб.): 50% от ФОТ*	2,18298 *(150+107,94+290,25+474,63+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 *(3102,29-2182,98) / 1000*	4071,32 100,62	3965,28 503,96	3742,81	92,5	3645,32 463,30	12,9	11,86
55	**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*	1,60825 *1,75*0,919*	19,29	19,29	31,02		31,02		

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
56		Утилизация (т) *МАТ=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	300,47 51,3	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 (643,69 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

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 (87,98 руб.): 89% от ФОТ*	0,012 *12/1000*	21668,49 5230,76	15958,76 1931,36	260,02	62,77	191,51 23,18	569,8	6,84
71	**ФССЦ-24.3.02.04-0005** *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 (105,08 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 (97,12 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 AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN300, PN16 L=270мм (шт) *МАТ=48000/8,64/1,2*1,1*	5	5092,59 *48000/8,64/1,2*1,1*		25462,95				
79	**ФЕР22-03-001-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т) *1 169,82 = 8 374,32 - 1 х 7 204,50* *НР (48,53 руб.): 130% от ФОТ* *СП (33,22 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 150х100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=420/8,64/1,2*1,1*	2	44,56 *420/8,64/1,2*1,1*		89,12				
81	**ФЕР22-03-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм (т) *985,38 = 7 653,28 - 1 х 6 667,90* *НР (183,82 руб.): 130% от ФОТ* *СП (125,85 руб.): 89% от ФОТ*	0,414 *3*138/1000*	985,38 266,14	291,12 30,84	407,95	110,18	120,52 12,77	31,2	12,92
82	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 150х100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=120/8,64/1,2*1,1*	3	12,73 *120/8,64/1,2*1,1*		38,19				
83	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - 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) *МАТ=4294/8,64*1,1*	11 *9+2*	546,69 *4294/8,64*1,1*		6013,59				
85	**Прайс**	фланец SDR11 d160 (шт) *МАТ=1690/8,64*1,1*	4	215,16 *1690/8,64*1,1*		860,64				
86	**Прайс**	фланец SDR11 d110 (шт) *МАТ=940/8,64*1,1*	5	119,68 *940/8,64*1,1*		598,4				
87	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d300 (паронитовые) (шт) *МАТ=1503/8,64*1,1*	21 *16+2+3*	191,35 *1503/8,64*1,1*		4018,35				
88	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d100 (паронитовые) (шт) *МАТ=232/8,64*1,1*	22 *19+3*	29,54 *232/8,64*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	166,75		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=57906/8,64/1,2*1,1*	2	6143,58 *57906/8,64/1,2*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+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 160х110, 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 (41,09 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						

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 х 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=89195/8,64/1,2*1,1*	7	9463,2 *89195/8,64/1,2*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 (8397,85 руб.): 89% от ФОТ*	9,1237 *(16,16+10,149+10,464+15,784+6,729+20,298+2,792+3,708+2,792+1,551+0,42+0,39) / 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				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
125	**ФССЦ-05.1.01.08-0092** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	8	469,14		3753,12				
126	**ФССЦ-05.1.01.08-0094** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Крышка колодцев КЦП 1-20-1, бетон В15 (М200), объем 0,51 м3, расход арматуры 43,40 кг 9п-20ч) (шт)	6	978,71		5872,26				
127	**ФССЦ-08.1.02.06-0043** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Люк чугунный тяжелый (шт)	10	569,52		5695,2				
128	**ФЕР08-01-003-07** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) *НР (165,57 руб.): 122% от ФОТ* *СП (108,57 руб.): 80% от ФОТ*	0,5787 *57,87 / 100*	358,13 201,61	71,64 2,32	207,25	116,67	41,46 1,34	21,2	12,27
129	**ФССЦ-01.2.03.03-0002** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,138	43982,4		6069,57				
130	**ФЕР26-01-021-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) *НР (193,14 руб.): 100% от ФОТ* *СП (135,2 руб.): 70% от ФОТ*	0,8	5491,06 206,34	305,96 3,6	4392,85	165,07	244,77 2,88	20,8	16,64
131	**ФЕР09-03-029-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2,ГС3,ГС4) (т) *НР (34,58 руб.): 90% от ФОТ* *СП (32,66 руб.): 85% от ФОТ*	0,0954 *0,6*(60+63+36)/1000*	1031,48 271,66	671,33 78,48	98,4	25,92	64,04 7,49	28,9	2,76
132	**ФССЦ-07.2.05.01-0032** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0954	7571		722,27				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						546430,99	16989,43	30484,90 3841,10		1971,17
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 53-54, 57-58, 55-56, 59-60, 64-110, 112-127, 61-63, 128-132))						553552,15	19537,85	35057,64 4417,26		2266,85
Накладные расходы						29003,04				
Сметная прибыль						19018,57				
Итого по разделу 2 Сеть В2						**5197597,29**				**2266,85**
Раздел 3. Система К1										
Земляные работы										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
133	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *НР (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 автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *НР (137,54 руб.): 95% от ФОТ* *СП (72,39 руб.): 50% от ФОТ*	0,20825 *(1043,25-835) / 1000*	4071,32 100,62	3965,28 503,96	847,85	20,95	825,77 104,95	12,9	2,69
135	**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*	364,4375 *1,75*208,25*	19,29	19,29	7030		7030		
136		Утилизация (т) *МАТ=4100/8,64/1,2*	364,44	395,45 *4100/8,64/1,2*		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 м3) *НР (122,34 руб.): 95% от ФОТ* *СП (64,39 руб.): 50% от ФОТ*	2,1829	300,47	300,47 51,3	655,9		655,9 111,98		
138	**ФЕР23-01-001-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) *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 м3) *НР (1532,73 руб.): 80% от ФОТ* *СП (862,16 руб.): 45% от ФОТ*	2,51 *251 / 100*	663,75 663,75		1666,01	1666,01		88,5	222,14
140	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *НР (365,36 руб.): 95% от ФОТ* *СП (192,3 руб.): 50% от ФОТ*	2,51 *251 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	874,63	268,27	606,36 66,16	12,53	31,45
141	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	376,6	70,6		26587,96				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
142	**ФЕР01-02-061-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обратная засыпка под дорогой) (100 м3) *НР (92,21 руб.): 80% от ФОТ* *СП (51,87 руб.): 45% от ФОТ*	0,151 *15,1 / 100*	663,75 663,75		100,23	100,23		88,5	13,36
143	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *НР (21,98 руб.): 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 (451,09 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 *3299/8,64/1,2*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 (футляр) (100 м) *НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ* *СП (41,09 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				

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* *СП (857,35 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 полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) *НР (91,57 руб.): 130% от ФОТ* *СП (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=228/8,64/1,2*1,1*	6	24,19 *228/8,64/1,2*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* *СП (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* *СП (959,26 руб.): 70% от ФОТ*	2,4	1110,76 491,87	26,67 4,64	2665,82	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* *СП (351,04 руб.): 89% от ФОТ*	0,2221 *(0,941+0,941+0,1+0,2+0,039) / 10*	6573,8 1257,92	2297,79 286,34	1460,04	279,38	510,34 63,60	138,69	30,8
161	**ФЕР23-03-001-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3) *НР (4715,84 руб.): 130% от ФОТ* *СП (3228,54 руб.): 89% от ФОТ*	2,925 *(2,02*6+1,308*5+1,973*3+0,349*6+0,2*6+0,42*3+0,039*3) / 10*	6099,79 875,71	1531,19 202,72	17841,89	2561,45	4478,73 592,96	96,55	282,41

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
162	**ФССЦ-05.1.01.09-0063** *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)	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 КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	3	647,77		1943,31				
164	**ФССЦ-05.1.01.09-0042** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	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 (51,49 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 прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2,ГС3,ГС4) (т) *НР (12,38 руб.): 90% от ФОТ* *СП (11,7 руб.): 85% от ФОТ*	0,0342 *0,6*(51+6)/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 1443,76	8950,04	18553,85		1060,2

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 1660,32		1219,24
Накладные расходы						13486,23				
Сметная прибыль						8711,26				
Итого по разделу 3 Система К1						**2813160,41**				**1219,24**
Раздел 4. Система К2										
Земляные работы										
175	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *НР (149,26 руб.): 95% от ФОТ* *СП (78,56 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 автомобили-самосвалы 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	**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*	1264,935 *1,75*722,82*	19,29	19,29	24400,6		24400,6		
178		Утилизация (т) *МАТ=4100/8,64/1,2*	1264,93	395,45 *4100/8,64/1,2*		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 (9,64 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.): 89% 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 (1319,93 руб.): 45% от ФОТ*	3,8427 *384,27 / 100*	663,75 663,75		2550,59	2550,59		88,5	340,08

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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* *СП (294,4 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 *1,1*576,4*	70,6		44763,22				
Строительно-монтажные работы										
184	**ФЕР23-01-020-02** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) *НР (41,18 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
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* *СП (352,57 руб.): 89% 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* *СП (328,61 руб.): 89% 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* *СП (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

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 *1,015*70,04*	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 (77,16 руб.): 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)	0,00292 *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 (30,78 руб.): 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 ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг (шт)	4	90,53		362,12				
199	**ФССЦ-04.1.02.05-0006** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,0164	592,76		9,72				
Колодцы										
200	**ФЕР23-03-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 м3) *НР (879,15 руб.): 130% от ФОТ* *СП (601,88 руб.): 89% от ФОТ*	0,3808 *(0,941*2+0,1*2+0,2*2+0,039*2+0,624*2) / 10*	6573,8 1257,92	2297,79 286,34	2503,3	479,02	875 109,04	138,69	52,81
201	**ФЕР23-03-001-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3) *НР (10454,02 руб.): 130% от ФОТ* *СП (7156,98 руб.): 89% от ФОТ*	6,4841 *(2,02*12+0,643+1,308*9+1,973*12+0,349*2+0,2*12+0,349+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 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)	10	429,96		4299,6				
203	**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)	12	647,77		7773,24				
204	**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)	14	31,43		440,02				
205	**ФССЦ-05.1.01.09-0002** *Приказ Минстроя 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 Минстроя 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 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)	12	78,56		942,72				
208	**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)	2 *1+1*	234,87		469,74				
209	**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)	12	469,14		5629,68				
210	**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)	2	188,68		377,36				
211	**ФССЦ-05.1.01.09-0055** *Приказ Минстроя 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Люк чугунный тяжелый (шт)	14	569,52		7973,28				
213	**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 (172,84 руб.): 122% от ФОТ* *СП (113,34 руб.): 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,14498	43982,4		6376,57				

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 прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2,ГС3,ГС4) (т) *НР (26,75 руб.): 90% от ФОТ* *СП (25,26 руб.): 85% от ФОТ*	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 сущ. 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 (760,05 руб.): 89% 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 колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	2	469,14		938,28				
221	**ФССЦ-05.1.01.09-0051** *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 бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) *НР (74,68 руб.): 122% от ФОТ* *СП (48,97 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 прямолинейных и криволинейных, 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*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) *МАТ=7573,32/8,64/1,2*1,1*	5	803,5 *7573,32/8,64/1,2*1,1*		4017,5				
235	**ФССЦ-08.1.02.06-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Люк чугунный канализационный запорный квадратный ЛКЗ-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 бутовой 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				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						859013,08	15844,32	47906,48 2949,04		1841,21
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. 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))						868575,7	18220,97	55092,45 3391,39		2117,39
Накладные расходы						25409,89				
Сметная прибыль						16708,99				
Итого по разделу 4 Система К2						**7868401,17**				**2117,39**
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 автомобили-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	**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*	122,5 *1,75*70*	19,29	19,29	2363,03		2363,03		
241		Утилизация (т) *МАТ=4100/8,64/1,2*	122,5	395,45 *4100/8,64/1,2*		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

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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.): 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
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				

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 (86,25 руб.): 89% от ФОТ*	0,24 *24 / 100*	1120,28 245,25	872,74 105,89	268,87	58,86	209,46 25,41	26,09	6,26
257	**ФССЦ-24.3.03.13-0053** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 250 мм, толщина стенки 14,8 мм (м)	24,24 *1.01*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	29,68	1,78
259	**ФССЦ-24.3.02.04-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м)	6	366,26		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*	Протаскивание 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 (т) *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 (40,69 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 (169 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 КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (шт)	1	593,85		593,85				
272	**ФССЦ-05.1.01.09-0073** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	2	901,16		1802,32				

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 колодцев 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 колодцев 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 колодцев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм (м)	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*	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*	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,017376	43982,4		764,24				
279	**ФЕР09-03-029-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1,ГС4) (т) *НР (3,27 руб.): 90% от ФОТ* *СП (3,09 руб.): 85% от ФОТ*	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*	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,009	7571		68,14				
Ж/б основание по ПП ВКН-32										
281	**ФЕР06-07-001-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство фундаментных балок (прим.) (100 м3) *НР (87,24 руб.): 105% от ФОТ* *СП (54,01 руб.): 65% от ФОТ*	0,007 *(0,35*2) / 100*	34051,49 9504	6320,79 817,54	238,36	66,53	44,25 5,72	1100	7,7
282	**ФССЦ-04.1.02.05-0006** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,7105 *1,015*0,35*2*	592,76		421,16				
283	**ФССЦ-08.4.03.02-0001** *Приказ 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* *СП (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						129663,74	2941,47	7012,93 549,07		336,22
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 238-239, 242-243, 240-241, 244, 246, 250-268, 270-276, 245, 247-249, 281-284, 269, 277-280, 285-287))						131156,9	3382,69	8064,87 631,44		386,65
Накладные расходы						4737,49				
Сметная прибыль						3137,44				
Итого по разделу 5 Система К13						**1201235,01**				**386,65**
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 вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *НР (310,43 руб.): 95% от ФОТ* *СП (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	**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*	822,5 *1,75*470*	19,29	19,29	15866,03		15866,03		
290		Утилизация (т) *МАТ=4100/8,64/1,2*	822,5	395,45 *4100/8,64/1,2*		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* *СП (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* *СП (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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
293	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	359,139 *1,1*326,49*	70,6		25355,21				
294	**ФЕРм37-01-001-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1,5 т (шт) *НР (312,01 руб.): 80% от ФОТ* *СП (234,01 руб.): 60% от ФОТ*	1	1482,74 312,12	236,53 27,02	1482,74	312,12	236,53 27,02	34	34
295	**Прайс**	Очистные сооружения хозяйтсвенно-бытового стока 15 м3/сут (шт) *МАТ=2400000/1,2/8,64*1,1*	1	254629,63 *2400000/1,2/8,64*1,1*		254629,63				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						627809,53	2875,44	18754,98 349,94		369,91
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. 288, 292, 289-291, 294-295))						631054,09	3306,76	21568,22 402,43		425,4
Накладные расходы						3091,41				
Сметная прибыль						1768,99				
Итого по разделу 6 Хозяйственно-бытовые очистные сооружения						**5494301,19**				**425,4**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						2507239,64	48750,61	125231,72 9362,43		5710,47
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 53-54, 57-58, 133-134, 137, 140, 143, 175-176, 179, 182, 238-239, 242-243, 288, 292, 3-4, 55-56, 135-136, 177-178, 240-241, 289-290, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 59-60, 64-110, 112-127, 138, 141, 144-151, 155-156, 160-170, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 244, 246, 250-268, 270-276, 293, 9-11, 61-63, 152-154, 190-196, 247-249, 281-284, 41, 130, 157, 269, 49-50, 128-129, 171-172, 213-214, 224-225, 236-237, 277-278, 51-52, 131-132, 173-174, 215-216, 226-227, 279-280, 139, 142, 181, 245, 291, 158-159, 197-199, 285-287, 294-295))						2533337	56063,21	144016,48 10766,78		6567,05
Накладные расходы						77692,72				
Сметная прибыль						50658,13				
ВСЕГО по смете						**22996983,02**				**6567,05**

24.11.2020г.

Сметчик Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега" Быков С.Е.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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 № 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	эксплуатации машин	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин		
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда			в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. 20 кВ										
1	**ФЕР01-01-009-15** *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* *СП (101,42 руб.): 50% от ФОТ*	0,39 *390 / 1000*	3350	3350 452,25	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 автомобили-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* *СП (62,06 руб.): 50% от ФОТ*	0,195 *195 / 1000*	4100	4100 553,5	799,5		799,5 107,93		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	**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*	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 (8,48 руб.): 50% от ФОТ*	0,195 *195 / 1000*	322,84 25,9	292,6 49,67	62,95	5,05	57,06 9,69	3,32	0,65
5	**Прайс полигона ТБО**	Утилизация излишнего грунта (т) *МАТ=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 УКПт 200/60-450 (шт) *МАТ=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 (24,51 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 (677,88 руб.): 95% от ФОТ* *СП (356,78 руб.): 50% от ФОТ*	3,9 *390 / 100*	416,19 127,61	288,58 31,49	1623,14	497,68	1125,46 122,81	14,96	58,34
18	**ФЕРм08-02-148-01** *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 *(574*3) / 100*	176,53 93,25	46,25 5,02	3039,85	1605,77	796,43 86,44	9,92	170,82
19	**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 (100 м) *НР (408,66 руб.): 95% от ФОТ* *СП (279,61 руб.): 65% от ФОТ*	2 *200 / 100*	832,15 125,58	645,8 61,45	1664,3	251,16	1291,6 122,90	13,36	26,72
20	**ФЕРм08-02-141-01** *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 (2757,76 руб.): 95% от ФОТ* *СП (1886,89 руб.): 65% от ФОТ*	22,78 *(4200-1722-200) / 100*	242,91 103,02	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 АПвПуг 1х70(16) (м) *МАТ=216,83/8,64*1,1*	4200	27,61 *216,83/8,64*1,1*		115962				
22	**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 (17823,87 руб.): 95% от ФОТ* *СП (12195,28 руб.): 65% от ФОТ*	9 *6+3*	3857,1 1750,56	1614,01 62,19	34713,9	15755,04	14526,09 559,71	157,85	1420,65
23	**ФЕРм08-02-169-01** *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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
24	**прайс**	Концевая муфта термоусаживаемая внутренней установки для адаптеров типа RICS для подключения к ячейкам RM-6 20 кВ RICS-5133 (шт) *MAT=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) *MAT=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 70мм². Кабельные наконечники в комплекте POLT-24D/1XI-L12A (шт) *MAT=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						423972,43	25220,46	29545,73 1643,95		2472,07
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))						431115,31	29003,53	32905,54 1890,54		2842,88
Накладные расходы						29186,13				
Сметная прибыль						19644,99				
Итого по разделу 1 20 кВ						**4146737,15**				**2842,88**
Раздел 2. Универсальное индустриальное здание по ПЗУ №9. Наружные сети 0,4Кв										
27	**ФЕР01-01-022-15** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3 (1000 м3) *НР (32,65 руб.): 95% от ФОТ* *СП (17,19 руб.): 50% от ФОТ*	0,054 *((6*4*1,5)+(4*9*0,5)) / 1000*	4100 4100 553,5		221,4		221,4 29,89		
28	**ФЕР01-02-057-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 3 (100 м3) *(Прил.1.12 п.3.187 Доработка вручную, зачистка дна и стенок с выкидкой грунта в котлованах и траншеях, разработанных механизированным способом ОЗП=1,2; ТЗ=1,2)* *НР (64,07 руб.): 80% от ФОТ* *СП (36,04 руб.): 45% от ФОТ*	0,03 *3 / 100*	2321,28 2321,28		69,64	69,64		297,6	8,93
29	**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*	85,5 *45*1,9*	19,29	19,29	1649,3		1649,3		

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) *МАТ=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	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(приямок ж/б) (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

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 (1079,55 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) *МАТ=2059322,03/8,64*1,1*	1	262182,2 *2059322,03/8,64*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 (1670,45 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) *МАТ=1805508,47/8,64*1,1*	1	229867,98 *1805508,47/8,64*1,1*		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 (113,27 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-пластиката бронированный, сечением ВВбШвнг 5х4 кв мм (м) *МАТ=116/8,64*1,1*	50	14,77 *116/8,64*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 (112,78 руб.): 95% от ФОТ* *СП (77,17 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 (87,74 руб.): 65% от ФОТ*	0,061488 *(2,44*6,3*0,4) / 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-I 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 бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) *НР (66,67 руб.): 122% от ФОТ* *СП (43,72 руб.): 80% от ФОТ*	0,233 *(46,6*0,5) / 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 (38,82 руб.): 122% от ФОТ* *СП (25,46 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	1566,06 244,39	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 - 0,005 x 6 508,75* *НР (101,87 руб.): 105% от ФОТ* *СП (58,21 руб.): 60% от ФОТ*	12 *6+6*	63,76 3,81	59,64 3,22	765,12	45,72	715,68 38,64	0,45	5,4
61	**ФССЦ-08.3.08.03-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Сталь угловая (т)	0,2262 *(3,77*12*5)/1000*	5763		1303,59				

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 х 6 508,75* *НР (85,66 руб.): 105% от ФОТ* *СП (48,95 руб.): 60% 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: 40х5 мм, марка Ст3сп (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.): 60% от ФОТ*	2	48,07 20,2	8,58 1,16	96,14	40,4	17,16 2,32	2,1	4,2
66	**ФССЦ-20.2.07.02-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Лоток кабельный замковый неперфорированный 200х50 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 Hilti: HIT-V-5,8 M24x450 (HAS) для использования с химическими анкерами HIT (шт)	1	150,53		150,53				
71	**ФССЦ-01.7.15.04-0042** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Винты самонарезающие: MN 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.): 65% 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 01.06.2020 №294/пр*	Заглушка из полиэтилена для двустенных гофрированных труб, внутренний диаметр 110 мм (шт)	30	14,68		440,4				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
75	**ФЕРм08-02-155-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (шт) *НР (78 руб.): 95% от ФОТ* *СП (53,37 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=15254,24/12/8,64*1,1*	20	161,84 *15254,24/12/8,64*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 (55,81 руб.): 95% от ФОТ* *СП (38,19 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 мкм (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, алюминиевый с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением: АВБбШвнг 4х240 (м) *МАТ=690,678/8,64*1,1*	170	87,93 *690,678/8,64*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 ВВБбШвнг 5х2,5 кв мм (м) *МАТ=85,6/8,64*1,1*	50	10,9 *85,6/8,64*1,1*		545				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
85	**прайс**	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением ВВбШвнг 4х4 кв мм (м) *МАТ=94/8,64*1,1*	80	11,97 *94/8,64*1,1*		957,6				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						667910,75	17765,3	27515,54 1683,03		1743
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. 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))						674455,47	20430,09	31395,47 1935,49		2004,44
Накладные расходы						20569,13				
Сметная прибыль						14247,87				
Итого по разделу 2 Универсальное индустриальное здание по ПЗУ №9. Наружные сети 0,4Кв						**6128114,14**				**2004,44**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						1091883,18	42985,76	57061,27 3326,98		4215,07
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; 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))						1105570,79	49433,61	64301,03 3826,03		4847,32
Накладные расходы						49755,26				
Сметная прибыль						33892,86				
ВСЕГО по смете						**10274851,38**				**4847,32**

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 № 07-01-01

(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	эксплуата-ции машин	Всего	оплаты труда	эксплуата-ция машин		
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда			в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
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 х 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	**ФССЦ-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				

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 укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): нижнего слоя двухслойных (1000 м2) *6 265,63 = 25 732,63 - 189 x 103,00* *НР (5795,57 руб.): 142% от ФОТ* *СП (3877,32 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 (м3)	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 м2) *468,89 = 1 766,69 - 12,6 x 103,00* *НР (27536,77 руб.): 142% от ФОТ* *СП (18422,49 руб.): 95% от ФОТ*	605,7 *(6057*100) / 1000*	468,89 27,84	468,89	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 (м3)	7631,82	166,8		1272987,58				
7	**ФЕР27-04-001-01** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка (100 м3) *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 (м3)	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 м2) *НР (4122,4 руб.): 142% от ФОТ* *СП (2757,95 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 м2) *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 I, 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 (2757,95 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 (8610,88 руб.): 142% от ФОТ* *СП (5760,8 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				
Отмостка										
21	**ФЕР26-01-036-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клее и дюбелями холодных поверхностей: наружных стен (100 м2) *НР (883,11 руб.): 100% от ФОТ* *СП (618,18 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)	59,328 *576*0.1*1.03*	1634,71		96984,07				
23	**ФЕР08-01-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под фундаменты: песчаного (м3) *НР (1385,94 руб.): 122% от ФОТ* *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

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* *СП (711,41 руб.): 65% 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 "Resitrix 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* *СП (250,69 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 гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см (1000 м2) *НР (283,52 руб.): 142% от ФОТ* *СП (189,68 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* *СП (31,83 руб.): 95% от ФОТ*	5,04 *(336*15) / 1000*	119,54	119,54 5,78	602,48		602,48 29,13		
31	**ФССЦ-02.2.04.03-0014** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смесь песчано-гравийная обогащенная с содержанием гравия 50-65% (м3)	122,976 *336*0,3*1,22*	82,8		10182,41				
Тротуар										
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* *СП (337,42 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* *СП (482,72 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 (м3)	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 199x99x60 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 фундаменты: песчаного (м3) *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 (м3)	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 (469,66 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) (м3)	2	592,76		1185,52				
45	**ФЕР09-08-002-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м (10 шт) *НР (595,89 руб.): 90% от ФОТ* *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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
46	**ФЕР09-08-002-04** *Приказ Минстроя 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Секция заграждения (шт)	84	1688,67		141848,28				
48	**ФЕР07-01-055-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических (100 шт) *НР (849,21 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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 125 мм S=1,74х1,87=3,25 м2, ПМ 7В (шт)	6 *3*2*	3966		23796				
50	**ФЕР07-01-055-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей (100 шт) *НР (9,13 руб.): 130% от ФОТ* *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 Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Калитка (шт)	1	3363,34		3363,34				
52	**ФЕР09-08-003-01** *Приказ Минстроя 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 О	**ФССЦ-62.7.01.04-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м (шт)	4	6805,46		27221,84				
54 О	**ФССЦ-08.3.03.06-0021** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей (м)	98	321,22		31479,56				
Дренаж										
55	**ФЕР27-02-001-02** *Приказ Минстроя 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 (1354,13 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 Минстроя 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	**ФССЦ-24.3.03.06-0025** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм (м)	403,92	148,57		60010,39				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						5972889,02	113227,23	646123,07 39923,51		13982,68
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))						6086791,57	130211,32	743041,53 45912,05		16080,09
Накладные расходы						225930,13				
Сметная прибыль						149549,48				
Итого по разделу 1 Благоустройство						**55834023**				**16080,09**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						5972889,02	113227,23	646123,07 39923,51		13982,68
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))						6086791,57	130211,32	743041,53 45912,05		16080,09
Накладные расходы						225930,13				
Сметная прибыль						149549,48				
ВСЕГО по смете						**55834023**				**16080,09**

24.11.2020г.

Сметчик Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега" Быков С.Е.

ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс " ПНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание №9). Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 164/3-1

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 07-01-02

(локальная смета)

на Озеленение

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость строительных работ 4142,062 тыс. руб.

Средства на оплату труда 24,120 тыс. руб.

Сметная трудоемкость 2765,95 чел.час

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

№ 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	эксплуата-ции машин	Всего	оплаты труда	эксплуата-ция машин		
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда			в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Озеленение										
1	**ФЕР47-01-046-04** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2) *НР (17426,87 руб.): 115% от ФОТ* *СП (13638,42 руб.): 90% от ФОТ*	41,49 *4149 / 100*	2351,6 317,6		97567,88	13177,22		40	1659,6
2	**ФЕР47-01-046-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04 (100 м2) *НР (2383,03 руб.): 115% от ФОТ* *СП (1864,98 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 №294/пр*	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) *НР (4626,94 руб.): 142% от ФОТ* *СП (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

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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, мавританских и обыкновенных вручную (100 м2) *НР (4181,14 руб.): 115% от ФОТ* *СП (3272,19 руб.): 90% от ФОТ*	41,49 *4149 / 100*	370,22 44,42	301,4 31,78	15360,43	1842,99	12505,09 1318,55	5,25	217,82
6	**ФССЦ-16.2.02.07-0121** *Приказ 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						423622,98	19234,56	16053,65 1739,51		2405,17
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))						428916,21	22119,75	18461,69 2000,43		2765,95
Накладные расходы						28617,98				
Сметная прибыль						21871,08				
Итого по разделу 1 Озеленение						**4142061,53**				**2765,95**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						423622,98	19234,56	16053,65 1739,51		2405,17
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))						428916,21	22119,75	18461,69 2000,43		2765,95
Накладные расходы						28617,98				
Сметная прибыль						21871,08				
ВСЕГО по смете						**4142061,53**				**2765,95**

24.11.2020г.

Сметчик Артемова 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 индустриальное 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.
			строитель-ных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих	
1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 2. Основные объекты строительства							
1	02-01-01	Вертикальная планировка	52418129,36				52418129,36
2	02-01-02	Наружные сети водоснабжения и водоотведения	20778743,46	2218239,56			22996983,02
		Итого по Главе 2. "Основные объекты строительства"	73196872,82	2218239,56			75415112,38
Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения							
3	06-01-01	Наружное электроснабжение	8671108,32	1603743,06			10274851,38
		Итого по Главе 6. "Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения"	8671108,32	1603743,06			10274851,38
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории							
4	07-01-01	Благоустройство	55326842,9		507180,1		55834023
5	07-01-02	Озеленение	4142061,53				4142061,53
		Итого по Главе 7. "Благоустройство и озеленение территории"	59468904,43		507180,1		59976084,53
		Итого по Главам 1-7	141336885,6	3821982,62	507180,1		145666048,3

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, 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 B20W10F150,
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 24,0ми 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 (Rr= 0.59 м2-°С/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 индустриальное 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 I, 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.



СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС

Исх.№ 22-121-4/ 3568 от 26.02.2025 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания №9 (Логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево»), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв.м, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:569, с местонахождением: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д.16, корп 2, заключен Долгосрочный договор аренды от 14.05.2018 г. сроком до 12.04.2027 г. (с учетом Дополнительного соглашения №4 от 10 мая 2023 г.), по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=11 271,07 кв.м., арендный поток по состоянию на 28.02.2025 года составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м. / число м/м	Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	9 274,41		
2	Помещения АБЧ	767,82		
3	Помещения Антресоли	1 156,71		
4	Помещения зарядной	72,13		
5	Машиноместо (легковые)	9,00		
6	Машиноместо (грузовые)	10,00		
7	Операционные расходы 1	11 271,07		
8	Операционные расходы 2	11 271,07		
Итого:				**82 099 834,72**

Конфиденциальная информация не раскрывается в Отчете. Хранится в архиве у Оценщика.

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы (в Договоре аренды «Операционные расходы 2», без учета налога на имущество) и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

В связи с тем, что заключенный Долгосрочный договор аренды от 14.05.2018 г., а также Акт приема-передачи к нему от 14 мая 2018 г. и Дополнительные соглашения, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Представитель по доверенности
№154-24-СП от 19.07.2024 г.
ООО Сбережения плюс Д.У.
ЗПИФ недвижимости «РД»

Стрелецкий А.С.