ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0323-15

Отчет об оценке

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

Дата оценки	15 марта 2023 г.
Дата составления отчета	15 марта 2023 г.
Заказчик	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru

Labrium consulting

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

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

Уважаемый Алексей Станиславович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 9 от 21 февраля 2023 г.) с ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка следующих объектов недвижимого имущества (далее – Объект оценки) по состоянию на 15 марта 2023 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

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

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 15 марта 2023 г.[1] составляет:

535 000 000 (Пятьсот тридцать пять миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки[2]

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС[3]
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569	310 017 000
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	224 983 000

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

[2] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для 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 стоимость, руб. без НДС[3]
	Итого:		**535 000 00**

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

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

Оценщик
Овчинников В. С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 11
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 14
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 14
2.2. Используемая терминология 15
2.3. Последовательность определения стоимости 19
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
3.1. Состав Объекта оценки 19
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 21
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 24
3.5. Описание земельного участка 32
3.6. Описание объекта капитального строительства 34
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки 42
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 43
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА 43
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 43
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 47
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 50
4.3.1. Обзор рынка земельных участков 50
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 57
4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости 66
4.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 74
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 87
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 98
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 98
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами 98
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 111
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 денежного потока 137
6.4.4. Определение ставки дисконтирования 153
6.4.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 157
6.4.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 157
6.4.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода 158
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 159
ПРИЛОЖЕНИЯ 163
Приложение 1. Задание на оценку 164
Приложение 2. Документы Оценщика 172
Приложение 3. Рыночная информация 173
Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком 193

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№ 9 от 21 февраля 2023 г.)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер отчета</td><td>ИО-0323-15 от 15 марта 2023 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>503 296 443</td><td>564 998 402</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина справедливой стоимости</td><td>Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 марта 2023 г. составляет:
535 000 000 (Пятьсот тридцать пять миллионов) рублей без учета НДС,
в том числе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая 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>310 017 000</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>224 983 000</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 – 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 стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</td></tr>
<tr><td>Предпосылки 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.
В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</td></tr>
<tr><td>Иные расчетные величины</td><td>Не определяются</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>15 марта 2023 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.
— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как</td></tr>
</table>

Наименование	Показатель
	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

Наименование	Показатель
	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. — 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	Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нём улучшений.
Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Срок проведения оценки	До 15 марта 2023 г.(включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- 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;

Наименование	Показатель
	- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 5. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлеклись

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения

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

щиком 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.

- 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 и ограничения

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

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

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные 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[5]:
  - ✓ 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 па-

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

евых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)[6], в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

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

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

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

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки[7] (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

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

отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

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

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

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

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

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

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 стоимость Объекта оценки.

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

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, 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 № 9 от 21 февраля 2023 г. к Договору № 602-О/130/20 от 13 ноября 2020 г., являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о. п. 3 307 км, д. 16, корп. 2:

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

1. Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/489126452 от 23.08.2022 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН (предоставлен Заказчиком). Отражает данные по состоянию на 15 марта 2023 г.
2. Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/489126152 от 23.08.2022 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН (предоставлен Заказчиком). Отражает данные по состоянию на 15 марта 2023 г.
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. [8] (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. [8] (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. [8] (предоставлено предыдущим правообладателем).
8. Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.[8] (предоставлен Заказчиком).
9. Акт приема-передачи от 14 мая 2018 г.[8] (предоставлен Заказчиком).
10. Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.[8] (предоставлено Заказчиком).
11. Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.[8] (предоставлено Заказчиком).
12. Дополнительное соглашение №3 от 30 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.[8] (предоставлено Заказчиком).
13. Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
14. Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
15. Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
16. Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
17. Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
18. Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
19. Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

[8] *В связи с политикой конфиденциальности правообладателя не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика*

20. Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
21. Письмо вход. №11948 от 07.03.2023 г. [9]
22. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы (пп. 5-12, п. 21) 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

23. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
24. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
25. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
26. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
27. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
28. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
29. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
30. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
31. И другие.

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы

[9] *В связи с политикой конфиденциальности правообладателя не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика*

Показатель	Характеристика
	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 Долгосрочному договору аренды от 14.05.2018 г., срок аренды 5 лет). Земельный участок – доверительное управление, частный сервитут (согласно Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г., срок действия с 14.12.2016 г. на неопределенный срок).
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены. Данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность результатов оценки.

Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

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

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

Также у оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеется ограничение (обременение) в виде частного сервитута (право прохода и проезда, площадь сервитута 1 007 кв. м). Учитывая, что данный сервитут распространяется только в части прав прохода и проезда и не затрагивает основную площадь земельного участка, занятого складским объектом капитального строительства, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза Объекта оценки

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

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

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

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

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

Анализ наличия и содержания зон особого режима использования

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



Рис. 1. Расположение зон с особыми условиями использования территории согласно Публичной кадастровой карте[10]

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

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

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

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

Согласно п. 5 Постановления №222 от 03 марта 2018 г. «Об утверждении Правил установления са-

[10] *Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru*

нитарно-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.

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

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

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона на 01.01.2022 г. 2 780 292 человек[12]. В радиусе 700 км проживает 13 млн человек – почти половина населения Сибири и Дальнего Востока. Новосибирск - третий по численности в России и крупнейший мегаполис страны за Уралом. Благоприятная социально-экономическая ситуация, современная социальная инфраструктура и широкие возможности для самореализации делают Новосибирскую область центром притяжения экономически активных граждан.

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

---

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

[12] *Численность населения по муниципальным районам, на 01 января 2022 г., https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_Численность%20населения%20по%20муниципальным%20районам%20и%20городским%20округам%20Новосибирской%20области%20на%201%20января%202022%20г.%20и%20в%20среднем%20за%202021%20г..pdf*

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[13] – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Постоянное население на 1 января 2022 года – 1 621 330 человек[14] (58% населения Новосибирской области). Расстояние от Новосибирска до Москвы – 3 191 км.

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

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



Рис. 2. Новосибирск в цифрах[15]

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

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

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

Основу производственного комплекса города составляют более 200 крупных и средних промышленных предприятий и около 700 малых предприятий, которые производят более 60% областного выпуска

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

[14] *Численность населения по муниципальным районам, на 01 января 2022 г., https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_Численность%20населения%20по%20муниципальным%20районам%20и%20городским%20округам%20Новосибирской%20области%20на%201%20января%202022%20г.%20и%20в%20среднем%20за%202021%20г..pdf*

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

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

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

Промышленно-логистический парк Новосибирской области находится в непосредственной близости (12 км) от центра города. По участку проходит федеральная трасса (М-51), участок пересекает Западно-Сибирская железнодорожная магистраль. С обеих сторон наличествуют железнодорожные тупиковые ветки, есть техническая возможность завести их внутрь участка. На небольшом расстоянии проходит Северный объезд, в скором времени планируется — Южный. Таким образом, участок окажется расположенным на объездном кольце города. Близость а/п «Толмачево» (воздушный грузопоток). Сравнительная небольшая удаленность от контейнерного терминала ст. «Клещиха».

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



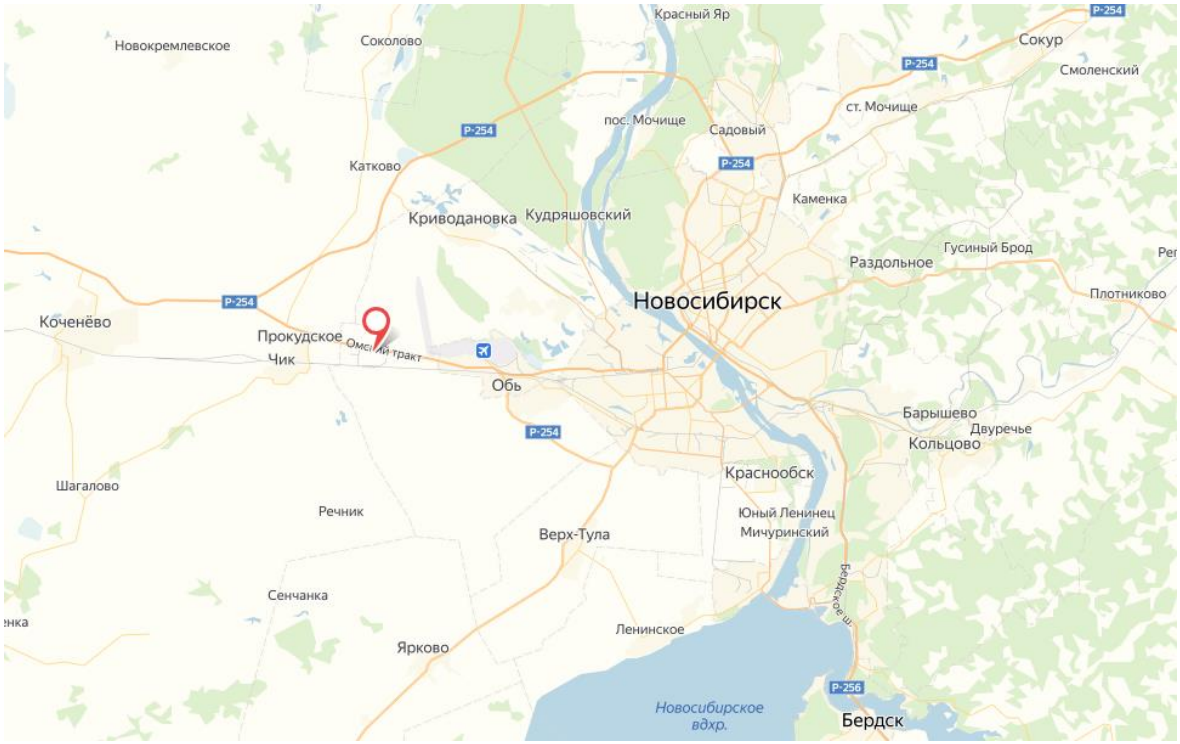
Рис. 3. Местоположение Промышленно-логистического парка (ПЛП)[17]

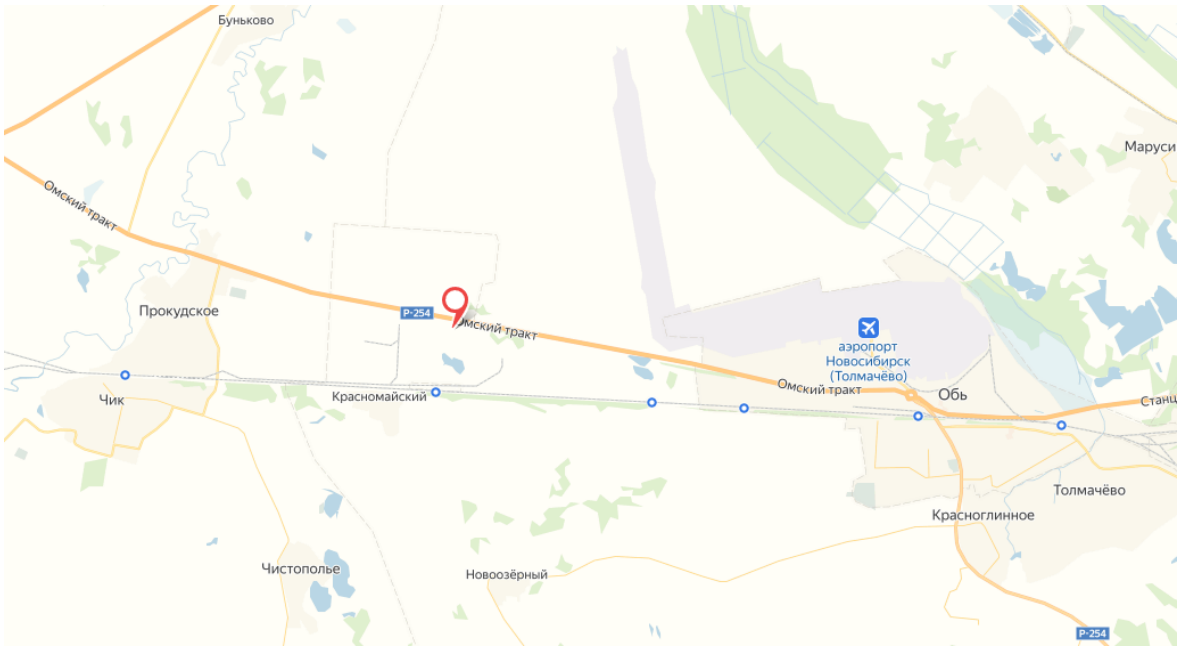
В буферной части участка расположены транспортно-складские хозяйства крупных инвесторов, в промышленной зоне – перерабатывающие производства. Селитебная зона отсутствует.

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 «РОСАГРОМАРКЕТ», ООО «СЛАДОМИР ЛОГИСТИК ГРУПП», ООО «ИЭК НСК», ООО «РОССПАК», Распределительный центр для X5 Retail Group ФТС «Пятерочка», Компания «НОВА-ТРАК» и другие.

[17] *информация сайта Группы компаний Абажур, https://stroy54.ru/plp-promyshlenno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/*


Красный Яр
Новокремлевское
Соколово
Сокур
Смоленский
ст. Мочище
пос. Мочище
Садовый
Катково
Криводановка
Кудряшовский
Каменка
Раздольное
Гусиный Брод
Плотниково
Новосибирск
Коченёво
Прокудское
Чик
Омский тракт
Обь
Барышево
Двуречье
Кольцово
Краснообск
Шагалово
Речник
Верх-Тула
Юный Ленинец
Мичуринский
Сенчанка
Ленинское
Ярково
Новосибирское вдхр.
Бердск
Р-254
Р-256


Буньково
Маруси
Омский тракт
Прокудское
Р-254
аэропорт Новосибирск (Толмачёво)
Чик
Красномайский
Обь
Толмачёво
Красноглинное
Чистополье
Новоозёрный

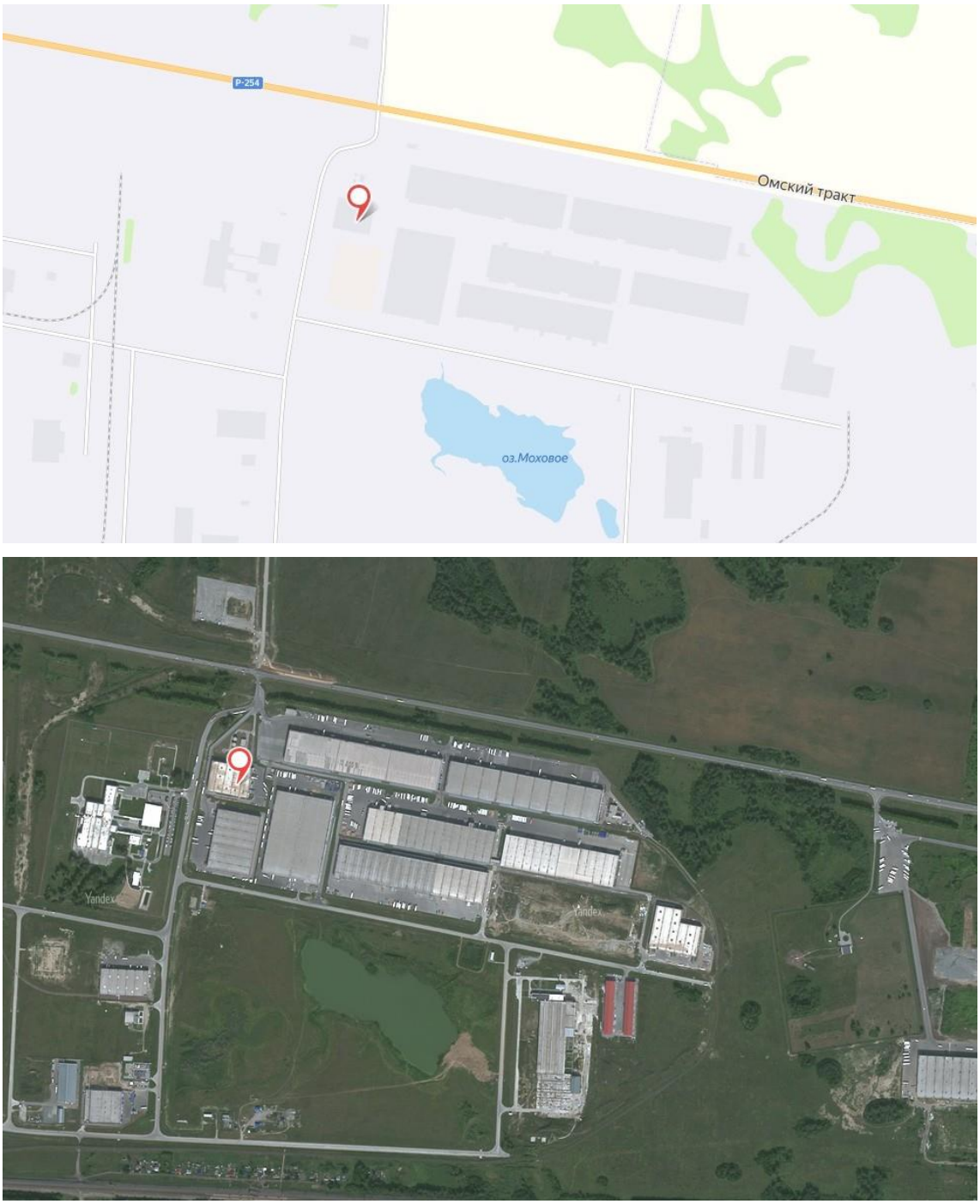


Рис. 4. Местоположение Объекта оценки[18]

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

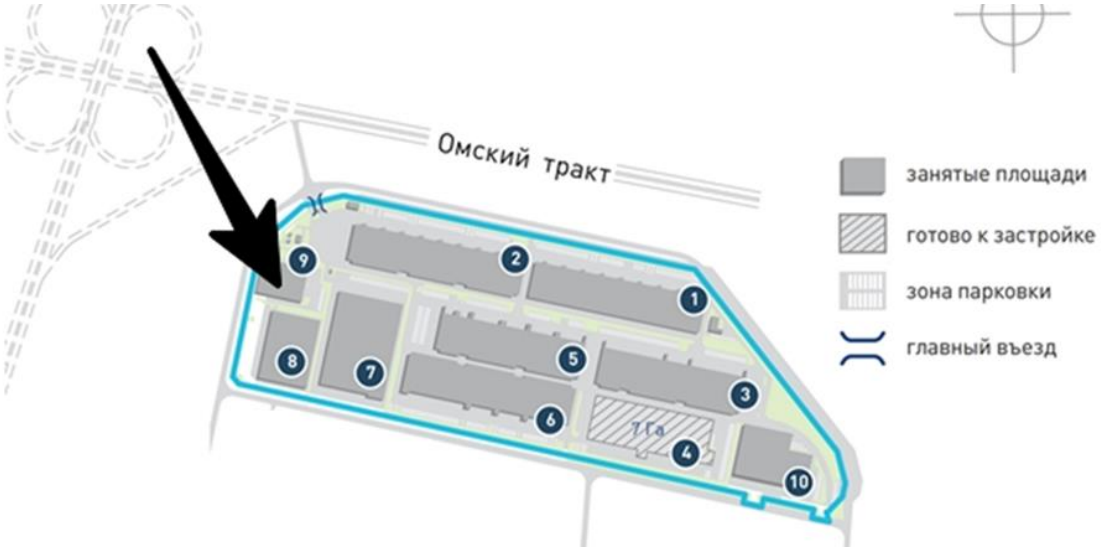


Рис. 5. Локальное местоположение Объекта оценки[19]

Локальное местоположение объекта

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

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

[19] *https://www.pnkgroup.ru/parks/tolmachevo/*

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

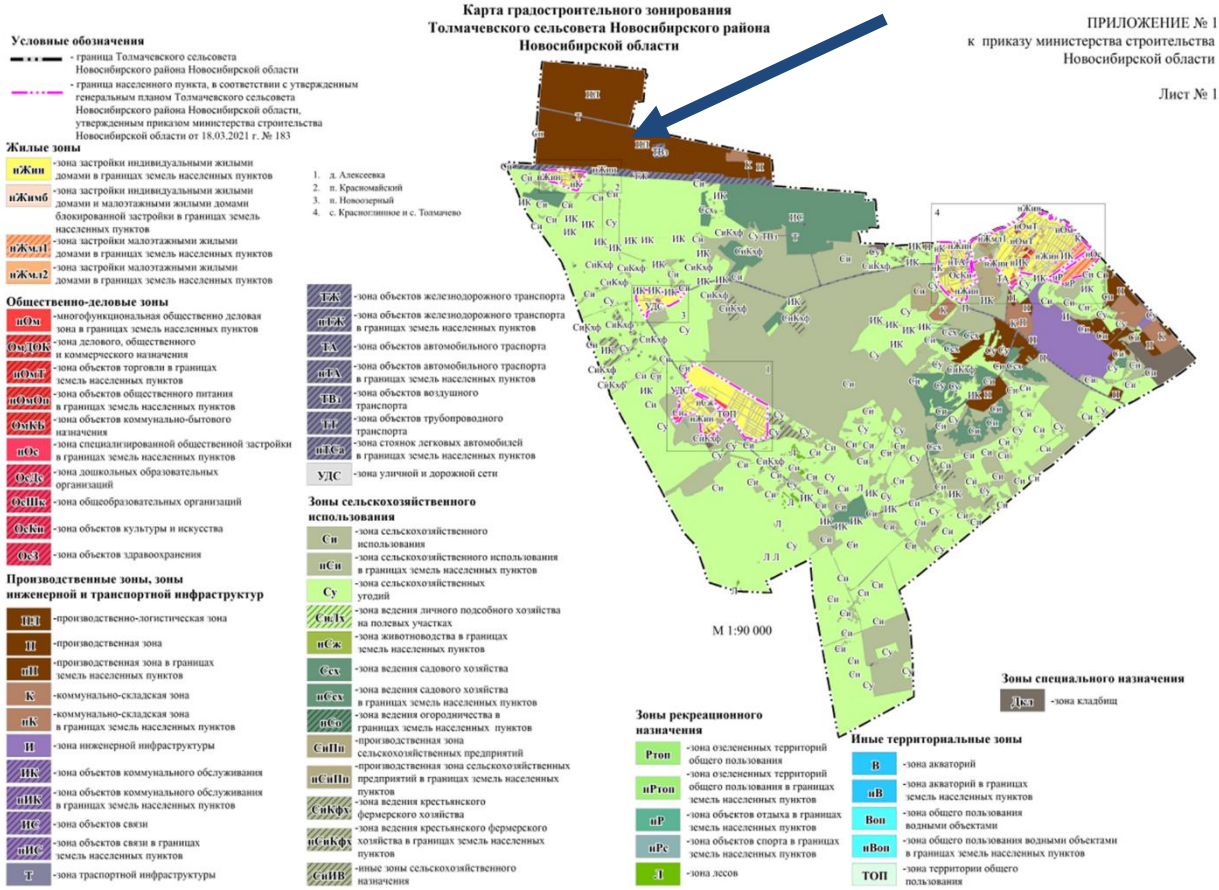


Рис. 6. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет[20]

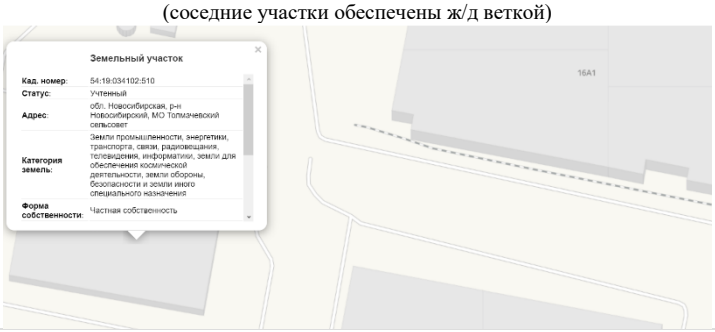
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в производственно-логистической зоне.

3.5. Описание земельного участка

Табл. 8. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок, кадастровый №54:19:034102:510, общая площадь 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет
Адрес расположения	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет
Кадастровый номер	54:19:034102:510
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2022 г.	10 885 262,17
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Производственно-логистическая зона
Зоны особого режима использования	Санитарно-защитная зона Филиала ООО «МАРС» (реестровый номер 54:19-6.246, учетный номер 54.19.2.157)
Общая площадь, кв. м	20 190,00
Общая площадь, сот.	201,90

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

Наименование	Земельный участок, кадастровый №54:19:034102:510, общая площадь 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются: Здание (Универсальное индустриальное здание №9), кадастровый № 54:19:034102:569
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка
Наличие ж/д ветки	На земельном участке ж/д ветка отсутствует. Согласно публичной информации[21] ж/д ветка имеется рядом с участком (соседние участки обеспечены ж/д веткой) 
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

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

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

[21] *Источник данных: https://roscadastr.com/map*

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания, определялось по данным критериев оценки технического состояния[22] 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 на 02.04.2018 г., руб.	133 311 757,2
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	13,4
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2018
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности 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 B20 по подготовленному основанию из щебня
Проемы	Конструкция оконных блоков - двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете с межстекольным расстоянием 14мм (Rr= 0.59 кв. м-°C/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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

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

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

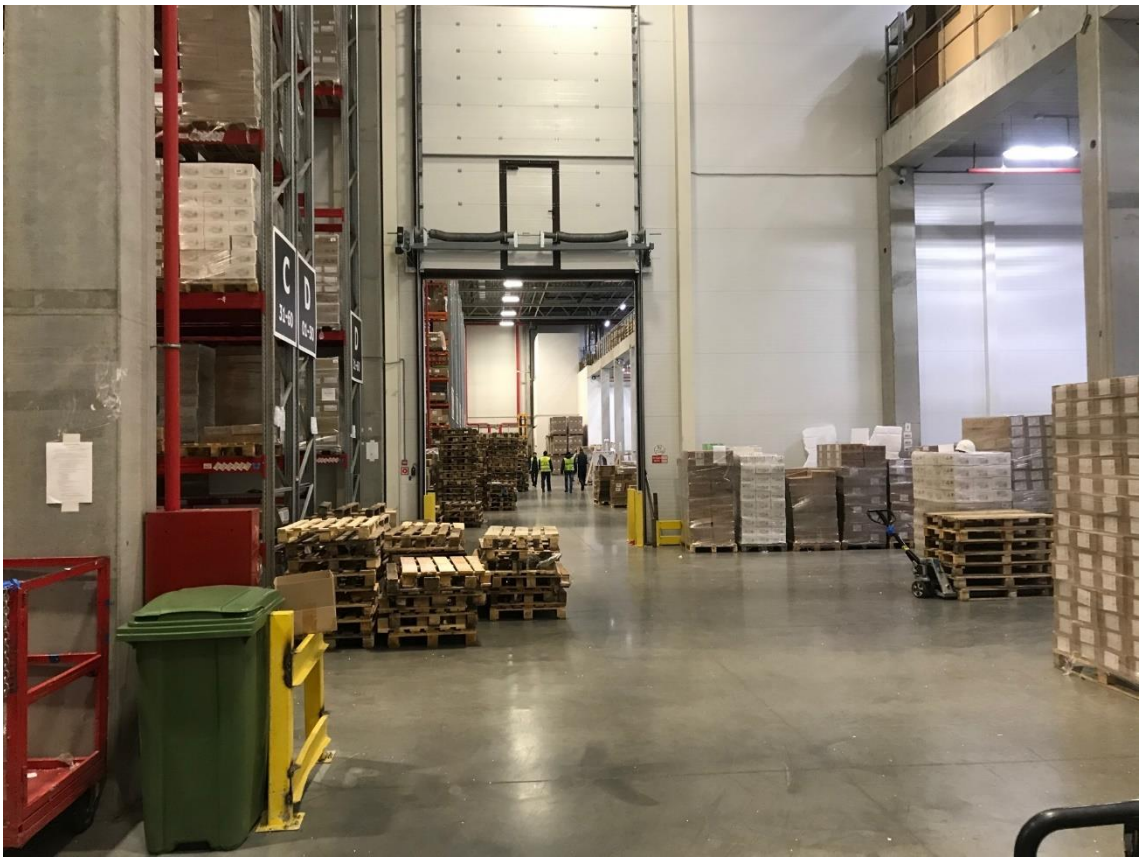


Фото № 10. Нежилое помещение оцениваемого здания

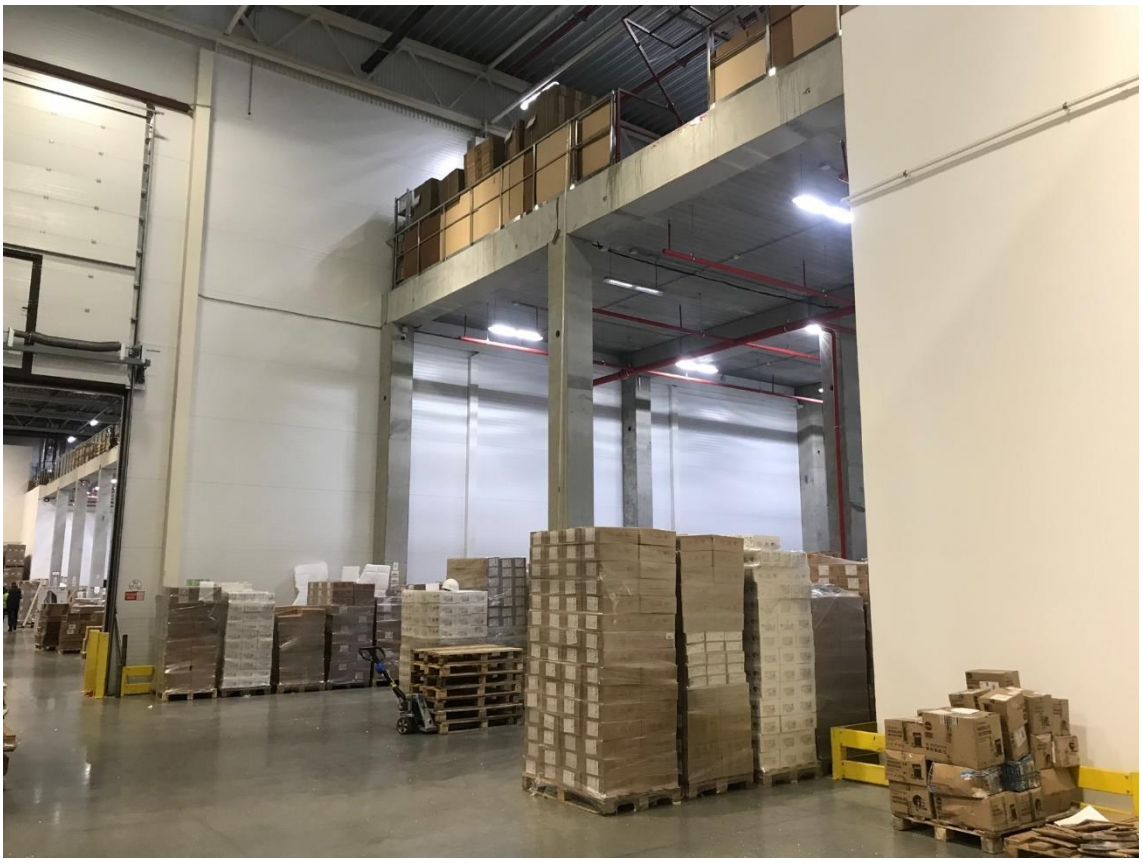


Фото № 11. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 12. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 13. Нежилое помещение оцениваемого здания

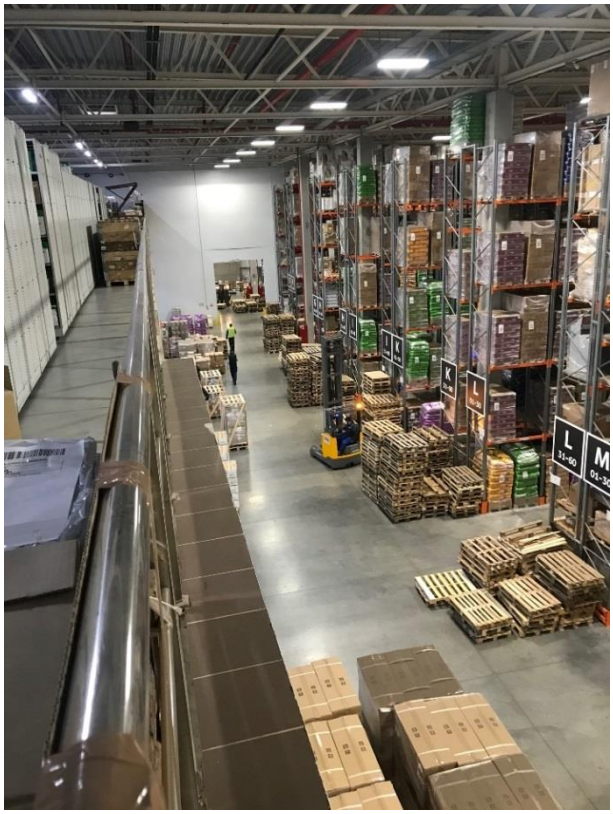


Фото № 14. Нежилое помещение оцениваемого здания



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 -2 переданы в аренду. Договор носит долгосрочный характер (5 лет с 11 апреля 2018 г.). На дату оценки вакантные площади в здании отсутствуют, загрузка 100%. При этом контрагент по Долгосрочному договору аренды не раскрывается в Отчете в связи с политикой конфиденциальности.

Поскольку действие условий по Долгосрочному договору аренды помещений в оцениваемом здании от 14.05.2018 г. истекает 11 апреля 2023 года, то вышеуказанный договор Оценщик не анализирует, так как по данным Заказчика (правообладателя здания) пролонгация договора на закрепленных в нем условиях не планируется. Влияние же действия данного договора с даты оценки до даты его истечения незначительно ввиду краткости периода, в связи с чем подробный анализ не приводится в Отчете.

Заключенные предварительные и долгосрочные договоры аренды по состоянию на дату оценки отсутствуют.

Согласно Письму вход. №11948 от 07.03.2023 г., предоставленному Заказчиком, при пролонгации договора аренды предполагается базовая арендная плата для складских помещений из расчета 5 280 руб. в год за 1 кв. м, не включая НДС. Отдельно стоит отметить, что указанные условия не являются окончательными и могут быть пересмотрены при заключении долгосрочного договора аренды[23].

[23] *В таком случае возникнет необходимость проведения соответствующего анализа соответствия арендной ставки по договору аренды рыночным условиям. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что финансовые условия планируемого в будущем договора аренды будут рыночными. Оценщик не несет ответственность за возможное возникновение необходимости пересчета стоимости Объекта оценки.*

Диапазон рыночных арендных ставок составляет 4 800 – 5 640 руб./кв. м/год без НДС (согласно п. 4.3.3 Отчета). Среднее значение по полученной выборке составляет 5 313 руб./кв. м/год, что отличается от предполагаемой арендной ставки на ≈1%, в том время как допустимое расхождение может быть в пределах 19,5%[24] (подробнее см. п. 7 Отчета).

Таким образом, в результате проведенного анализа можно заключить, что предполагаемая ставка аренды[25] согласно условиям Письма вход. №11948 от 07.03.2023 г., предоставленного Заказчиком, находится в диапазоне рыночных значений, что обуславливает отсутствие необходимости учета наличия возможного долгосрочного договора аренды в дальнейших расчетах. Кроме того, необходимо отметить, что финансовые условия (в достаточном для проведения расчетов объеме) и контрагенты долгосрочного договора аренды являются конфиденциальной информацией (подробнее см. Приложение № 4).

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[26].

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России[27]	Социально-экономическое положение Новосибирской области[28]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2022 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 151 455,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 г. составил 97,9%. Индекс-дефлятор ВВП за 2022 г. по отношению к ценам 2021 г. составил 114,3%. Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год с −1,5% до −1,1% и повысили прогноз роста на 2024 год до 1,5% (+0,3 п.п.). Прогноз на 2025 год соответствует февральскому опросу (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит −0,2% (в февральском опросе — −1,3%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%[29].	По итогам 2021 г. Новосибирская область показала исторический максимум по валовому региональному продукту (ВРП), объем которого превысил 1,5 триллиона рублей. Основными драйверами роста экономики стали промышленное производство и сельское хозяйство. Индекс промышленности за 2021 г. превысил общероссийский и составил 112% по сравнению с 2020 г., а производство продукции сельского хозяйства достигло 115,6%.[30] Данные за 2022 г. не опубликованы.
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,6%, с декабрем 2022 г. - 80,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 96,9%, с декабрем 2022 г. - 93,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,7%, с декабрем 2022 г. -	Индекс промышленного производства в январе 2023 г. составил 97,2% к январю 2022 года. Индекс производства по добыче полезных ископаемых в январе 2023 г. составил 74,4% к январю 2022 года. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2023 г. составил 104,1% к январю 2022 года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе 2023 г. составил 111 557,4

[24] Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

[25] Ставка аренды административно-бытовых помещений так же находится в рыночном диапазоне, однако, в связи с несущественной долей доходов от сдачи в аренду данных помещений подробный анализ в Отчете не приводится

[26] Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

[27] Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. 2022 год» (опубликовано 08 февраля 2023 г., используется Оценщиком в связи с тем, что относится к периоду до даты оценки) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf

[28] Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Социально-экономическое положение Новосибирской области (январь 2023 года) (опубликовано 13.03.2023 г.) – URL: https://novosibstat.gks.ru/folder/42303, https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/DOKLAD01.docx

[29] По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, март 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

[30] Сетевое издание «НГС.НОВОСТИ», «Больше компьютеров, электроники и лекарств: Новосибирская область показала исторический максимум ВРП» от 7 июля 2022 г., https://ngs.ru/text/economics/2022/07/07/71469083/

<table>
<tr><th>Факторы</th><th>Социально-экономическое положение России[27]</th><th>Социально-экономическое положение Новосибирской области[28]</th></tr>
<tr><td></td><td>69,7%.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2023 г. составил 623,1 млрд рублей, или 109,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</td><td>млн руб., что составило 110,3% к январю 2022 года.</td></tr>
<tr><td>Структура экономики региона</td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу [31]:
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>3 квартал 2022 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>6,7%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>12,3%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,6%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</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>5,3%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>12,2%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,3%</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>2,6%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,2%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,3%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,9%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,4%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>3,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,3%</td></tr>
</table></td><td>Структура валового регионального продукта по видам экономической деятельности (в текущих ценах, в % к итогу):[32]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2020 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>4,50%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>2,40%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>13,60%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,40%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,70%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,00%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>15,80%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>12,50%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,80%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>4,10%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,30%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>13,20%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,60%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,90%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>5,50%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>4,30%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>5,20%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,70%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,50%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Оборот розничной торговли</td><td>Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 3 372,7 млрд рублей, или 93,4% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.</td><td>Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 57 639,8 млн руб., что составило 87,1 % к январю 2022 года.</td></tr>
<tr><td>Индекс потребительских цен</td><td>В январе 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 101,0%.</td><td>Индекс потребительских цен в январе 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,7% и услуги – 101,1%.</td></tr>
<tr><td>Уровень доходов населения</td><td>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2022 г., по предварительным данным, составила 64 191 рубль и по сравнению с 2021 г. выросла на 12,6%, в декабре 2022 г. – 88 468 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,6%.
Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2023 г. составил 3,6% (без исключения сезонного фактора).</td><td>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в 2022 году по предварительным данным составила 52 059 рублей. По сравнению с 2021 годом она увеличилась на 11,1%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в 2022 году составила 97,6% к 2021 году.
По данным обследования рабочей силы, в IV квартале 2022 года уровень безработицы – 4,4%.</td></tr>
<tr><td>Наиболее значимые предприятия региона</td><td>В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на</td><td>Крупнейшие предприятия по выручке: АО НПК «Катрен», АО «Авиакомпания «Сибирь», АО «Разрез Колыванский», АО «Новосибирскэнергосбыт», ООО «Восточная Техника», ООО «Разрез Восточный», АО «СИБЭКО», ООО «Группа Компаний Демидов»,</td></tr>
</table>

[31] Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 30 декабря 2022 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts

[32] Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Статистический ежегодник Новосибирская область 2022 (опубликовано 30.12.2022 г.) – URL: https://novosibstat.gks.ru/folder/42303, https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/НСО%20ежегодник%202022(1).doc

Факторы	Социально-экономическое положение России[27]	Социально-экономическое положение Новосибирской области[28]
	31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.[33]	ООО «БКС Консалтинг», АО «НМЗ ИМ. Кузьмина», ООО «Сдэк-Глобал» и др.[34]
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «CC»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C». Moody's (от 6 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ca»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Ca»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» 31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ. Fitch (от 9 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «C»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «C»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «C». 28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями [35]	Новосибирская область продолжает находиться в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности и заняла 13-е место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации. При этом регион отмечен в числе пятерки лидеров России по развитию малого и среднего предпринимательства.[36] Инвестиционный рейтинг Новосибирской области по итогам 2021 г. – В3 (умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности). [37]
Политическая обстановка	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.[38]	

[33] Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) – URL: https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b

[34] Компании Новосибирской области по выручке (данные за 2020 г.), https://spark-interfax.ru/statistics/region/50000000000?ysclid=lc55jyyl1f549595603

[35] Суверенный кредитный рейтинг России – URL: http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/

[36] ИД «Коммерсантъ» «Новосибирская область улучшила позиции в рейтинге инвестиционного климата регионов РФ», 17 июня 2022 г., https://www.kommersant.ru/doc/5420984

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

[38] Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // // URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf

Факторы	Социально-экономическое положение России[27]	Социально-экономическое положение Новосибирской области[28]
	Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год с −1,5% до −1,1% и повысили прогноз роста на 2024 год до 1,5% (+0,3 п.п.). Прогноз на 2025 год соответствует февральскому опросу (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит −0,2% (в февральском опросе — −1,3%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.[39]	

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

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

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

Выводы:

Новосибирская область продолжает находиться в числе лидирующих регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности. В регионе за 2022 г. наблюдается рост индекса промышленного производства, индекса производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых». Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за 2022 г. составил 115,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости. Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью[40].

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

[39] *По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, март 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*
[40] *Источник: https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf*

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[41]

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 погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	• 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;

[41] 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 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).
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;

Класс объекта	
	• 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 лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	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

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

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

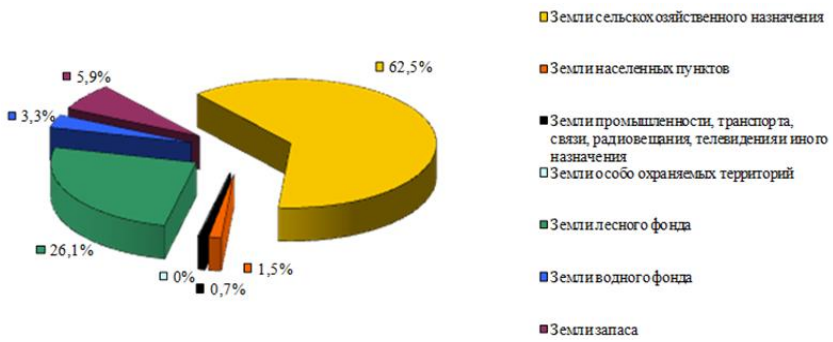


Рис. 7. Структура земельного фонда Новосибирской области по категориям земель[42]

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

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

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

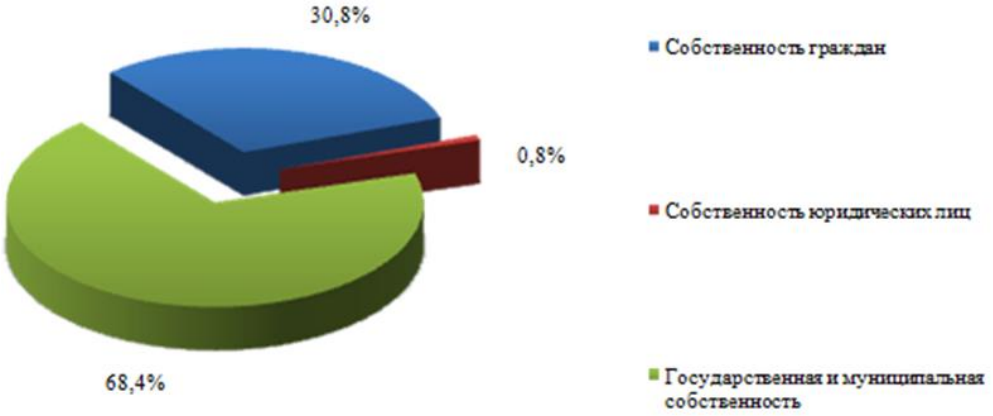


Рис. 8. Распределение земельного фонда по формам собственности[43]

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

Земельный рынок г. Новосибирска[44]

В связи с расположением Объекта оценки в непосредственной близости от г. Новосибирска Оценщик считает целесообразным привести обзор рынка земельных участков г. Новосибирска.

Табл. 12. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Новосибирск. 1-е полугодие 2022 г., руб./кв. м

Виды разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	188	6440	1 156	1%
Для индивидуального жилищного строительства	192	17 919	2 465	-5%
Для ведения личного подсобного хозяйства	700	1 500	1 209	11%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 134	7 342	2 593	2%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10 500	13 867	12 905	4%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	2 592	20 000	8 590	29,80%
Общественное питание	4 154	4 154	4 154	-33%[45]
Гостиничное обслуживание	4 000	16 018	10 917	-[46]
Отдых (рекреация)	14 286	14 286	14 286	н/д
Объекты дорожного сервиса	1 450	11 697	6 256	-10%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	1 330	4 500	2 169	4%

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения в 1-м полугодии 2022 г. составила 216,9 тыс. руб./сот. (+4,0%).

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

[44] Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН. Земельные рынки (регионы) Новосибирск. 1 полугодие 2022 г., https://analytics.brn.media/edition6140/article6307.html

[45] Цена единственного участка площадью 13 сот. в Кировском районе в рассматриваемый период снизилась на 33%

[46] Минимальное число предложений. В рассматриваемый период с рынка выбыл участок площадью более 1 га в Заельцовском районе, предлагавшийся по цене 3772 руб./кв. м. На продажу выставлен участок в Ленинском районе площадью 47 сот. по цене 16 018 руб./кв. м.

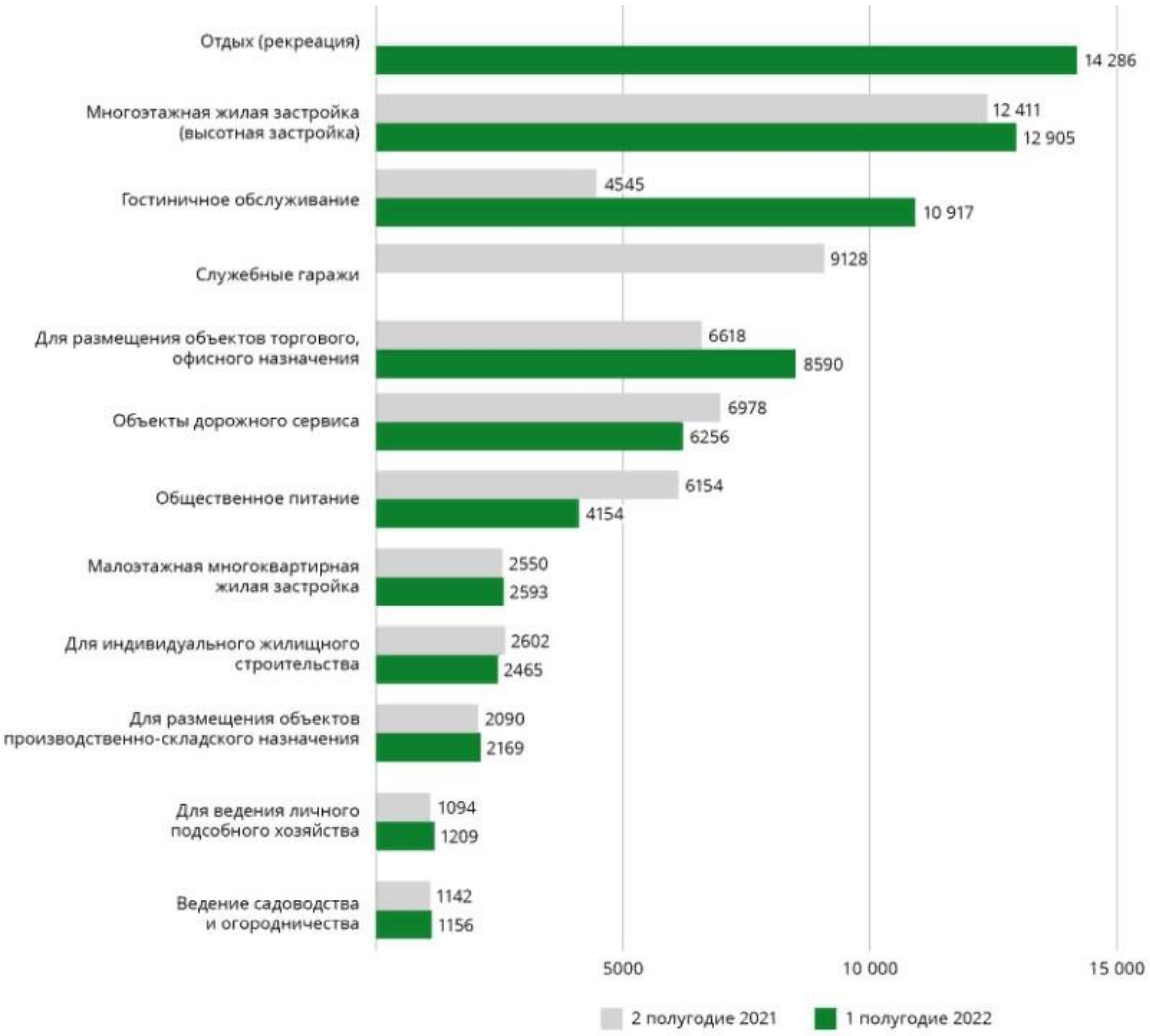


Рис. 9. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Новосибирск. 2 полугодие 2021 г. - 1 полугодие 2022 г., тыс. руб./кв. м

Табл. 13. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» для размещения объектов производственно-складского назначения по районам города. Новосибирск. 1-е полугодие 2022 г., руб./кв. м

Районы	Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
Заельцовский	-	-
Калининский	1 341	-5%
Кировский	4 500	82%[47]
Ленинский	2 684	25%
Октябрьский	2 343	6%
Первомайский	-	-
Советский	-	-
Центральный	-	-

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (450 тыс. руб./сот.) земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения зафиксирована для участков площадью от 30 до 50 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (151,7 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью от 10 до 15 сот.

[47] *Единственное предложение – участок площадью 40 сот. по ул. Петухова*

Табл. 14. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» для размещения объектов производственно-складского назначения по районам по диапазонам площадей. Новосибирск. 1-е полугодие 2022 г., руб./кв. м

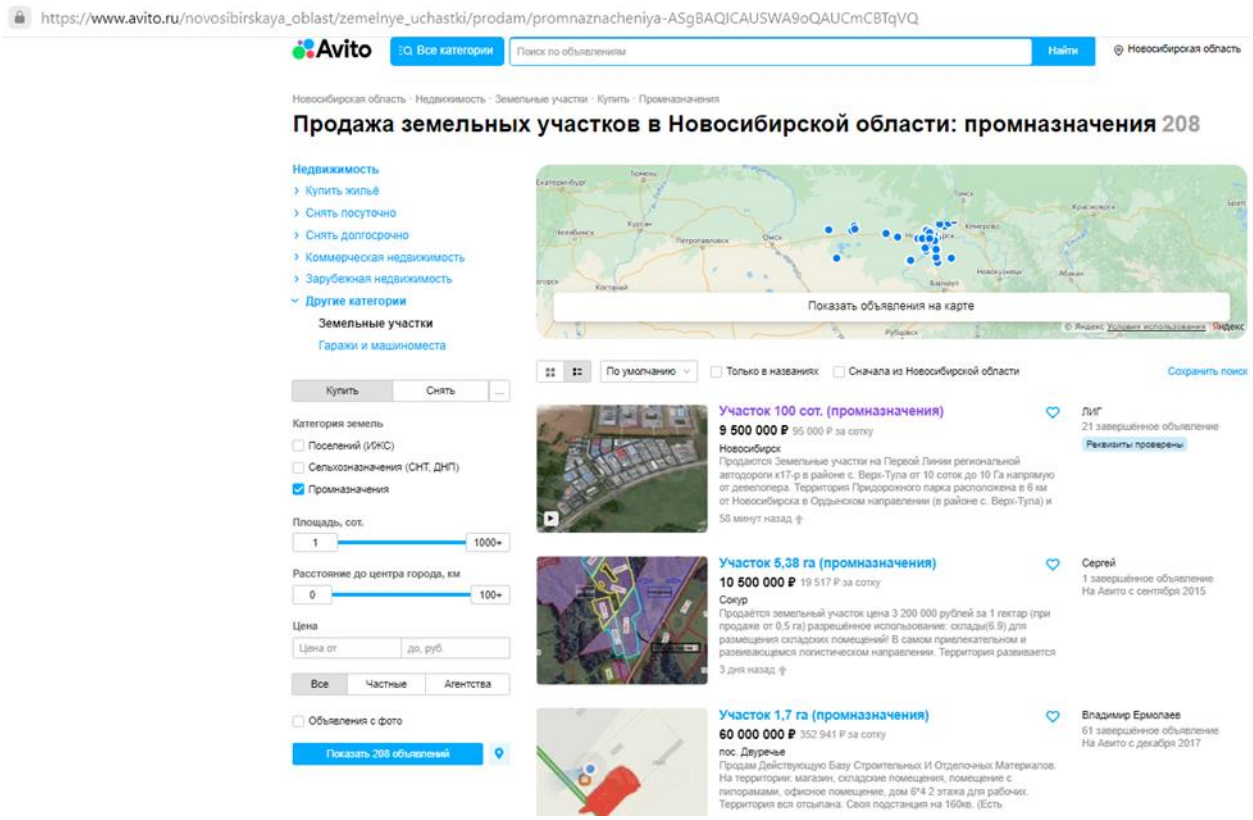
Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	2 550	н/д
> 5 ≤ 10	-	-
> 10 ≤ 15	1 517	-9%
> 15 ≤ 30	2 687	-23%
> 30 ≤ 50	4 500	82%[48]
> 100 ≤ 300	1 811	1%

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 208 объявлений о продаже земельных участков промышленного назначения, расположенных в Новосибирской области.

При этом, в ходе изучения объявлений, Оценщиком установлено, что в перечень объявлений входят не только земельные участки под промышленное освоение, но и небольшие участки под коммерцию, а также земли сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство, т. о., реальный объем предложения промышленных земель существенно меньше. Диапазон предлагаемых площадей земельных участков широкий – от 3 сот. до 50 га.



[48] *Единственное предложение – участок площадью 40 сот. по ул. Петухова*

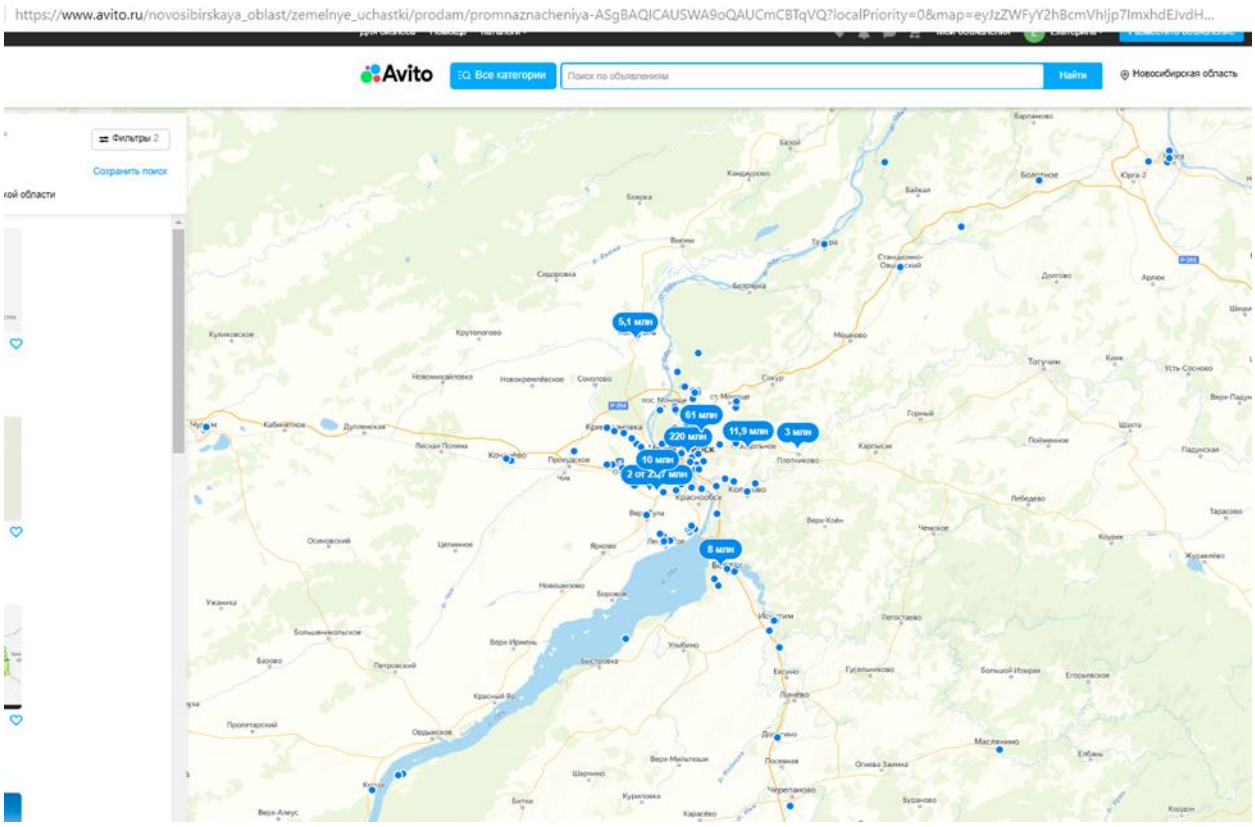


Рис. 10. География распределения предложений по продаже земельных участков под промышленное освоение по данным сайта объявлений Avito[49]



[49] *https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ*



Рис. 11. Средняя стоимость земельных участков в г. Новосибирск (пригород) и Новосибирской области, руб./сот.[50]

Согласно данным системы недвижимости «НЕАГЕНТ» средняя стоимость земельных участков в пригороде Новосибирска и Новосибирской области на март 2023 года находится в диапазоне от 64 300 руб./сот до 95 800 руб./сот.

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

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

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

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

[50] *https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#prigorod:novosibirskaya-oblast*

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Новосибирская область, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Обь, тракт Омский, 17	Новосибирская область, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево
Кадастровый номер	54:19:034001:5152	54:36:010801:1250	54:19:034001:2300	нет данных
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Общая площадь, сот.	**260,12**	**261,57**	**296,50**	**206,94**
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых 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	Склады (6.9)	Склады 6.9.	для строительства складского комплекса класса «А» ООО «Инвест-Недвижимость»	Промышленно-логистический парк
Точная ссылка	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-60-ga-tolmachevo-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/274522434/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/268309688/
Источник информации	+7 (383) 213-83-12, +7 (951) 392-51-15	+7 964 096-37-58	+7 (958) 738-96-78	+7 913 722-03-48 +7 913 721-58-06
Цена предложения, руб.	**19 000 000**	**17 500 000**	**23 760 000**	**17 631 288**
Цена предложения, руб./сот.	73 043	66 904	80 135	85 200
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 66 904 до 85 200 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

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

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

Рис. 12. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку[51]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,89
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57	0,81
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,72	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,60	0,45	0,75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,68	0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,66	0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,69	0,84

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права[52]

Местоположение земельного участка

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,76	0,68	0,85
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,65	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,39	0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,54	0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,67	0,82

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,45	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,51	0,40	0,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,48	0,39	0,57
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,41	0,19	0,64
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,41	0,60
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,55	0,46	0,63
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,54	0,45	0,63

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в регионе[53]

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

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

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,67	0,83
2	Санкт-Петербург	0,68	0,61	0,75
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,50	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,72	0,77
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70	0,84

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

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

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

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

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения индустриального участка относительно локального местоположения в городе[54]

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,10	1,03	1,18
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,00	0,91	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,13	1,26
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,24	1,15	1,32

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[55]

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.

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек

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

Рис. 17. Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку (города с численностью населения более 1 млн человек)[56]

Инженерное обеспечение земельного участка

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

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

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,19	1,11

Примечания:

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

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

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

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

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

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату 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. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями[57]

Наличие железнодорожной ветки

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

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

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

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой[58]

[57] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

№	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			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	**1,13**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,06	1,13	**1,09**

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства участка и дорожной инфраструктуры[59]

Наиболее эффективное использование земельного участка

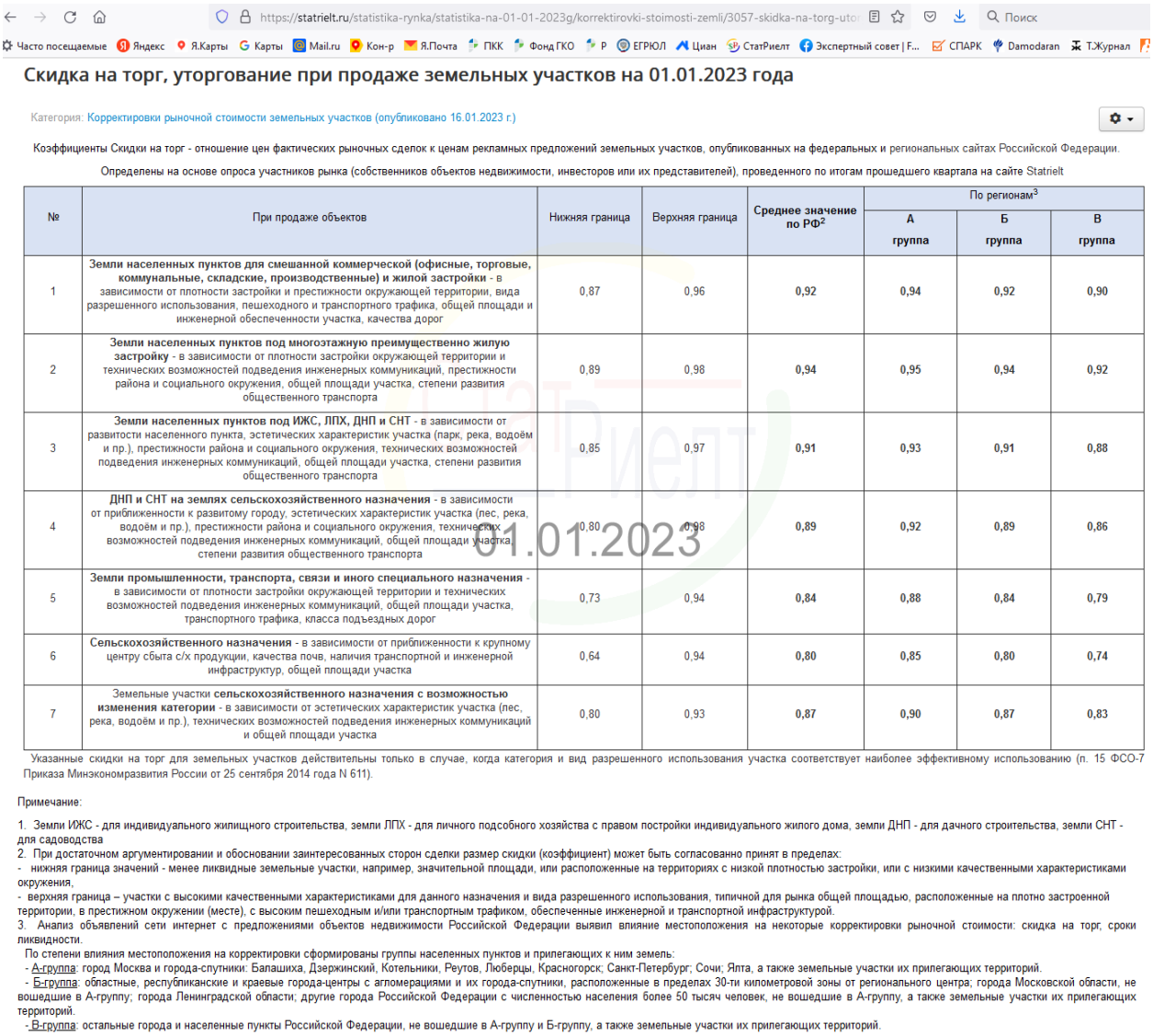
Учитывая существенные отличия по стоимости земельных участков с разным назначением, подбор объектов-аналогов изначально ведется по виду разрешенного использования (ВРИ) оцениваемого объекта.

Скидки на торг при заключении сделок

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

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

[59] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-uto

Часто посещаемые | Яндекс | Я.Карты | Карты | Mail.ru | Кон-р | Я.Почта | ПКК | Фонд ГКО | Р | ЕГРЮЛ | Циан | СтатРиелт | Экспертный совет | F... | СПАРК | Damodaran | Т.Журнал

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					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	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, 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	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
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	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

СтатРиелт
01.01.2023

Рис. 21. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков[60]

[60] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda*

4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости

Рынок складской недвижимости России[61]

Основные индикаторы рынка

Индикаторы рынка

	2021	2022	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	13 558	14 417*	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	1 383	859	▼
Объем сделок по аренде и продаже, тыс. м² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	1 267	630	▼
сделки со вторичными площадями	305	223	▼
сделки с первичными площадями	963	406	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	3,2	1,9	▼
прямая аренда	2,2	1,6	▼
субаренда	1	0,3	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м²/год**	4 900	5 350	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м²/год	5 100–9 000	5 100–9 000	▶
Операционные расходы, руб./м²/год без НДС***	1 100–1 400	1 100–1 400	▶
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м², без НДС	55 000–65 000	55 000–65 000	▶

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

Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 22. Основные индикаторы рынка складской недвижимости 4 квартал 2022 г.

Предложение

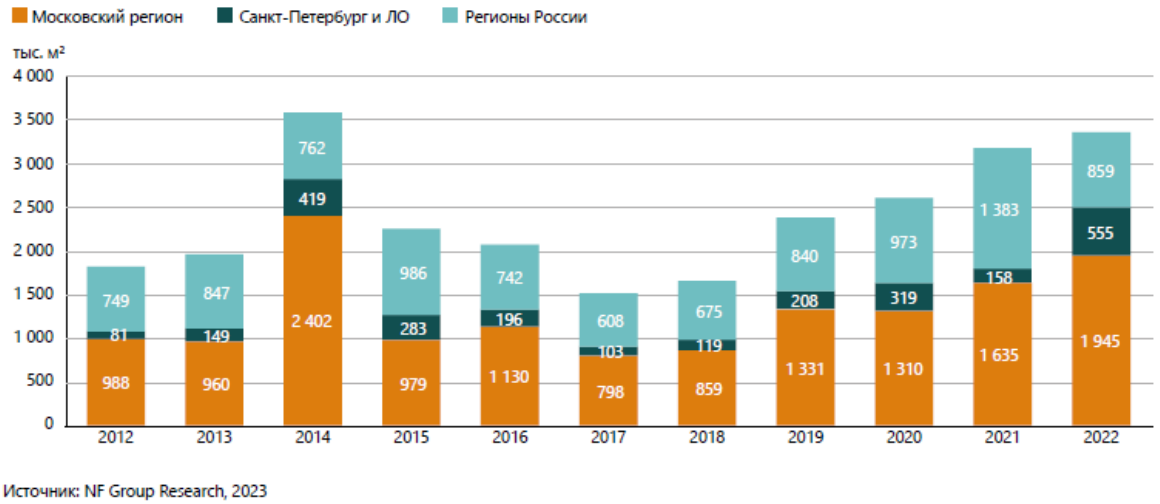
Общий объём складских площадей, введённых в 2022 году в России, составил 3,4 миллиона кв. м, что на 6% больше, чем в 2021 году. Из него 58% (1 945 тыс. кв. м) площадей было введено в Москве, 16% (555 тыс. кв. м) – в Санкт-Петербурге и 26% (859 тыс. кв. м) – в остальных регионах России.

В Москве объём введённых складских площадей по итогам 2022 года вырос по сравнению со значениями на конец IV кв. 2021 года на 19%, в то время как в Санкт-Петербурге данный показатель увеличился более чем в 3,5 раза. По сравнению с положительной динамикой в двух крупнейших агломерациях страны объем завершенного строительства в регионах России (без учёта Московского региона и Санкт-Петербурга с ЛО) за аналогичный период сократился на 38%.

[61] *Источник: «Рынок складской недвижимости России. 4 квартал 2022 г.», https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-rossii-4-kvartal-2022*

С учетом того, что 2021 год по объемам ввода в регионах стал рекордным, а строительство запланированных объектов с начала 2022 года происходило в условиях кризиса, итоговые значения показателя никак не могут говорить о снижении к ним интереса со стороны девелоперов и клиентов. В большей степени динамика объяснима выжидательной позицией бизнеса и переносом сроков ввода крупных объектов на предстоящий 2023 год.

Самый большой объем ввода в регионах пришелся на Самару, где за 2022 год было построено порядка 165 тыс. кв. м (19% от общего объема введенных в регионах площадей) качественной складской недвижимости. Также в тройку лидеров вошли Казань (113 тыс. кв. м) и Воронеж (93 тыс. кв. м), которые потеснили такие крупные города, как Екатеринбург, Новосибирск и Ростов-на-Дону. В целом на долю 12 регионов с самым большим объемом ввода пришлось более 90% новых складских площадей.



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 23. Динамика ввода складской недвижимости в регионах России, 2012-2022 гг.

В 2022 году 45% введённых квадратных метров качественных складских площадей пришлись на проекты built to suit. Их доля в общей структуре ввода осталась на сопоставимом с 2021 годом уровне. Из наиболее крупных новых объектов под требования заказчик можно назвать ввод сразу нескольких объектов для компании Ozon – складского комплекса «PNK Парк Чапаевск» (135 тыс. кв. м) в Самаре, а также двух новых корпусов в логистических парках «Дорожный» (Ростов-на-Дону) и «Кольцовский» (Екатеринбург) площадью 42 тыс. кв. м и 39 тыс. кв. м соответственно. Среди других завершенных BTS-проектов стоит отдельно выделить 2-ю фазу распределительного центра Wildberries в Краснодаре площадью 50 тыс. кв. м (общая площадь объекта достигла 100 тыс. кв. м), распределительный центр X5 Group в Брянске (35 тыс. кв. м) и логистический центр KazanExpress в Казани (30 тыс. кв. м).

Доля площадей, построенных для спекулятивной сдачи в аренду, незначительно сократилась (на 3 п. п.) и составила 32% в общем объеме ввода. Среди крупнейших объектов – складской комплекс «ПФО Новосибирск» (45 тыс. кв. м), два новых корпуса в ОЭЗ «Алабуга» в Казани (по 37,9 тыс. кв. м каждый), складской комплекс «Абсолют» в Екатеринбурге (12 тыс. кв. м) и логистический центр KazanExpress в Казани (30 тыс. кв. м), 3-й корпус складского комплекса «Северный обход» в Ростове-на-Дону (12 тыс. кв. м), а также 2-я фаза складского комплекса на ул. Ноябрьская во Владимире (11,5 тыс. кв. м).

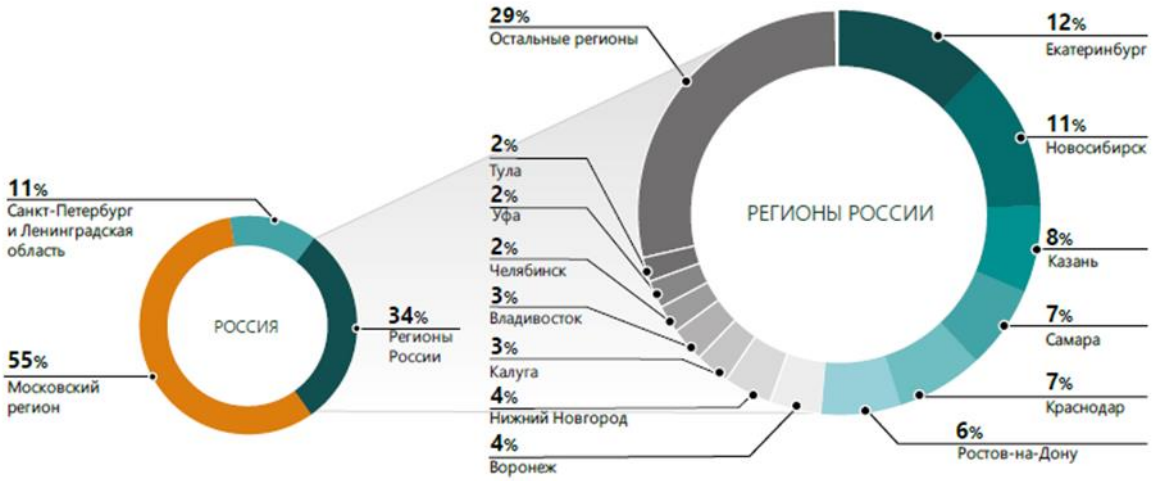
Наконец, порядка 23% складских площадей были введены собственниками площадей под собственные нужды, их доля возросла на 5 п. п. по сравнению с IV кв. 2021 года. Здесь лидерами по объему занимаемой площади стали 1-я фаза распределительного центра «Порядок» (40 тыс. кв. м) и новый корпус складского комплекса «Рамонский» (28 тыс. кв. м) в Воронеже, складской комплекс «Проф-пресс» в Ростове-на-Дону (33 тыс. кв. м), 3-я очередь складского комплекса «Фармперспектива» в Самаре (20 тыс. кв. м) и распределительный центр «Почта России» в Уфе (15 тыс. кв. м).

Общий объём складских площадей в Российской Федерации по итогам 2022 года составил 42,2 млн кв. м. Из них 55% (или 23,2 млн кв. м) приходится на Московский регион, 11% (4,6 млн кв. м) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и порядка 34% (14,4 млн кв. м) – на остальные регионы России.

В Приволжском федеральном округе располагается до 4 млн кв. м (27%) качественных складских площадей от общего предложения на рынке, из них доля вакантных на момент IV кв. 2022 – 1,7% включая субаренду. Затем идёт тройка лидеров с сопоставимыми друг с другом объёмами – 2,7 млн кв. м (19%) в Цен-

тральном ФО (без учёта Московского региона), по 2,3 млн кв. м (16%) приходится на Сибирский и Южный ФО. Доли свободных площадей в них составляют 2,2%, 1,4% и 2,2% соответственно.

Замыкает пятерку Уральский федеральный округ, на который приходится порядка 2,2 млн кв. м (15%) регионального предложения складских объектов, из них 1,8% являются вакантными.



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 24. Распределение общего объема качественной складской недвижимости в России, 2022 г.

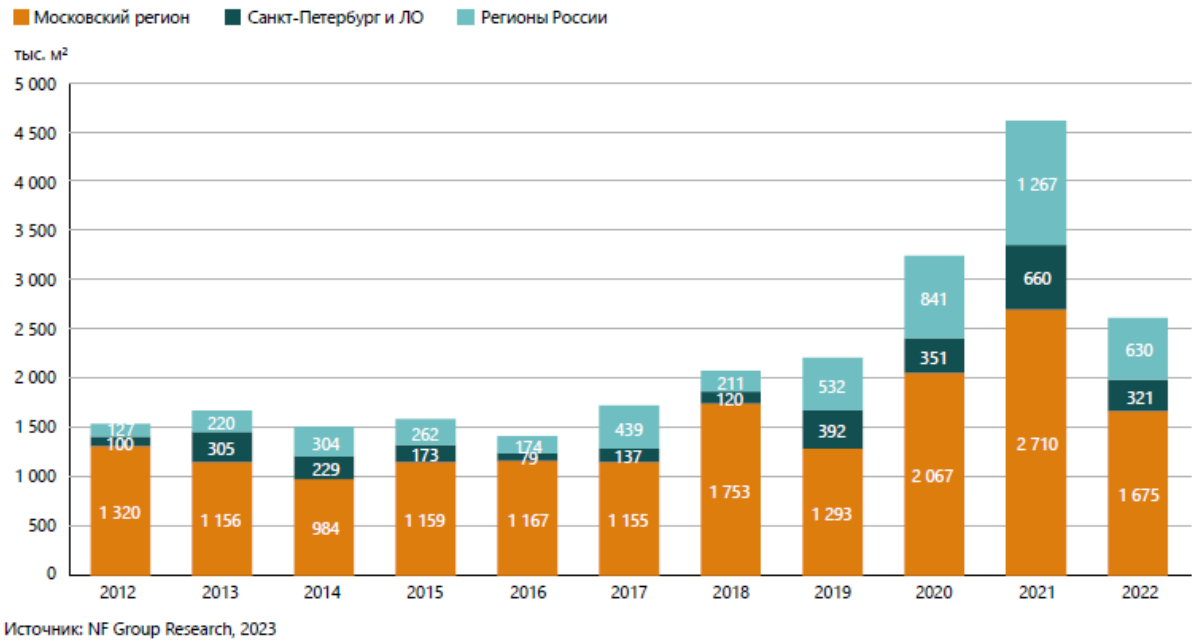
Шесть самых крупных регионов по общему объёму складской недвижимости – Екатеринбург, Новосибирск, Казань, Самара, Краснодар и Ростов-на-Дону – по-прежнему формируют более половины рынка (51%). Большинство из них являются городами-миллионниками и крупными логистическими центрами своих федеральных округов.

Несмотря на стремительный рост свободных складских площадей в регионах России в течение первых 6 мес. 2022 года до 3,8%, включая предложения по субаренде (2,5% – не вкл. субаренду), к III кварталу данный показатель вернулся на уровень 3,1% (2,5% – не вкл. субаренду). По итогам IV кв. 2022 года имеющиеся на рынке площади среди качественных объектов, которые готовы к въезду новых арендаторов, составляют не более 1,9% (из них лишь 0,3% сдаются в субаренду). Несмотря на высокий объем ввода и внешнюю неопределенность, в регионах продолжается острый дефицит свободных складских площадей.

Спрос

По итогам четырех кварталов 2022 года общее снижение спроса на складскую недвижимость по отношению к 2021 году составило 43%. Лучше всех кризисный период преодолел столичный регион, в котором объем заключенных сделок сократился на 38% по сравнению с концом 2021 года и составил 1,7 млн кв. м. Более чувствительными к внешним изменениям оказались рынки регионов России и Санкт-Петербурга (включая ЛО), где спрос сократился вдвое и составил 630 тыс. кв. м и 321 тыс. кв. м соответственно.

В 2022 году среди всех регионов в Екатеринбурге был зафиксирован максимальный объем сделок: там было приобретено и арендовано более 157 тыс. кв. м (25% от общего объема сделок в регионах). Также в пятерку самых востребованных локаций вошли Самара (112 тыс. кв. м), Воронеж (85 тыс. кв. м), Новосибирск (64 тыс. кв. м) и Нижний Новгород (52 тыс. кв. м). Суммарно на эти 5 регионов приходится до 75% всех заключенных в течение 2022 года сделок.



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 25. Динамика объема сделок со складскими площадями в России, 2012-2022

Несмотря на сохранение крайне низкой доли свободных складских площадей, общий объем сделок built to suit сократился на 53% по сравнению с 2021 годом и составил 340 тыс. кв. м. Данная динамика в течение 2022 года также была характерна для Москвы и Санкт-Петербурга, что объясняется ростом стоимости строительства и общей неопределенностью на рынке. Другим изменением стал рост доли объема BTS-продаж в общей структуре сделок на 18 п. п. за 2022 год. Подавляющая часть всех BTS-сделок (97%) в 2022 году была заключена с представителями сектора розничной и онлайн-торговли: их доли составили 81% и 16% соответственно.

Доля сделок по продаже/аренде складских площадей в общей структуре спроса выросла на 5 п. п. по сравнению с 2021 годом. Большая часть из них была законтрактована компаниями из традиционной розницы и производственного сегмента. На долю онлайн-ретейлеров пришлось до 24% всех спекулятивных сделок.

По итогам 2022 года наибольший объем сделок был заключен с представителями классического ретейла (61%). Тем самым розница стала главным драйвером спроса, уверенно опередив сегмент онлайн-торговли (18%), что абсолютно отличается от результатов 2021 года.

В течение последних 10 лет основной спрос на склады в регионах чаще исходил от представителей офлайн ретейла. Однако с 2019 года на фоне стремительного развития электронной коммерции доля сделок с онлайн-ретейлерами существенно увеличилась, достигнув рекордных 57% в 2021 году. В течение 2022 года компании из данного сегмента придерживались более сдержанных темпов развития складской недвижимости в регионах России.

Квартал	Арендатор		Сфера деятельности компании	Регион	Объект/ расположение	Класс	Общая площадь, м²	Тип сделки
Q1	X5 Group	NF	Розничная торговля	Самара	СамараТрансАвто	A	71 608	BTS Аренда
Q4	Fix Price	NF	Розничная торговля	Екатеринбург	РNK Парк Сибирский Тракт	A	68 019	BTS Продажа
Q1	Конфиден-циально	NF	Онлайн-торговля	Екатеринбург	Конфиденциально	A	55 067	BTS Аренда
Q1	Fix Price		Розничная торговля	Самара	СамараТрансАвто	A	40 000	Аренда
Q4	X5 Group		Розничная торговля	Нижний Новгород	ТЛТ Восточный	A	30 587	BTS Аренда

NF - Сделки с участием NF Group

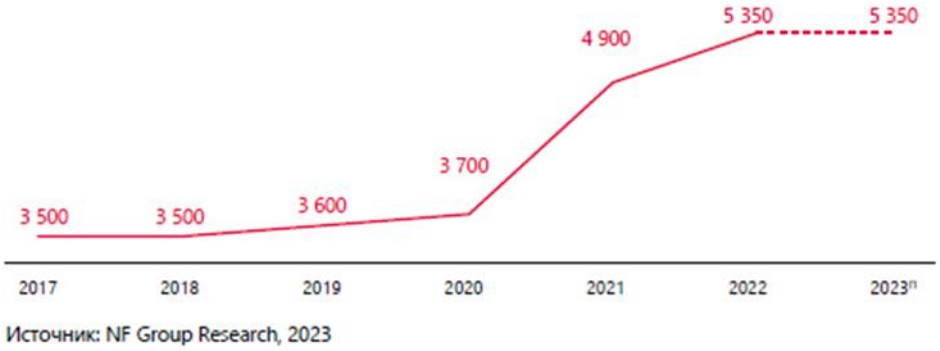
Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 26. Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в 2022 году

Коммерческие условия

За 2022 год средневзвешенная ставка аренды складских площадей класса А в регионах России выросла на 9% по сравнению с IV кв. 2021 года и достигла значения 5 350 руб./кв. м/год без НДС, OPEX и коммунальных платежей. Таким образом, ускоренный рост ставки аренды, который по итогам 2021 года составил более 32%, замедлился и в 2022 году оказался сопоставим с 10%, что соответствует среднему уровню индексации по договорам аренды. Тенденция стабилизации роста ставок после 2021 г. в целом соотносится с ситуацией на крупных рынках Москвы и Санкт-Петербурга. Снижение темпов роста стоимости аренды было связано в первую очередь с ростом вакансии на рынке и внешней неопределенностью.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды на вторичном рынке в регионах России составляет 5 200–5 500 руб./кв. м/год triple net. На первичном рынке диапазон ставок выше – порядка 5 500–6 000 руб./кв. м/год triple net. Следует учитывать, что для удаленных регионов с относительно более высокой стоимостью строительства, таких как Красноярск, Хабаровск и Владивосток, диапазон ставок значительно выше и для вновь построенных складских комплексов класса А соответствуют 7 000–9 000 руб./кв. м/год triple net. На стоимость аренды в этих регионах влияют такие факторы, как короткий строительный сезон, ограниченность поставщиков, дефицит квалифицированной рабочей силы, а также сложности с логистикой стройматериалов.



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 27. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на складские площади класса А в регионах России, руб./кв. м/год

Тенденции и прогнозы

По прогнозам NF Group, в 2023 году в регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург) стоит ожидать сохранения текущей динамики по всем показателям. С учетом строящихся объектов и отложенного ввода объем завершенного строительства в регионах может составить 800-900 тыс. кв. м, что сопоставимо со значениями 2022 года. При этом в 2023 году стоит ожидать более сдержанного спроса на региональных рынках, где, по прогнозам NF Group, общий объем сделок с качественной складской недвижимостью может составить от 500 до 600 тыс. кв. м.

По итогам 2022 года доля свободных площадей в регионах, несмотря на рост в I полугодии, сохранилась в зоне дефицита и соответствует историческим минимумам. В 2023 году возможен незначительный рост показателя, который, по нашим оценкам, увеличит долю до 2–2,5%. Средневзвешенная ставка аренды на складские площади класса А сохранится в 2023 году на уровне IV кв. 2022.

Регион*	Объём качественной складской недвижимости класса А, В, тыс. м²	Доля вакантных площадей (с учетом субаренды) класс А, В, %	Численность населения региона на 1 января 2022 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли, млрд руб. Q1 – Q3 2022	Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А, руб./м²/год** Q4 2022
Екатеринбург	1 644	0,9%	4 264	1 140	5 500–6 000
Новосибирск	1 603	1,8%	2 780	697	5 500–6 000
Казань	1 071	0,1%	3 886	1 101	5 200–5 700
Самара	1 060	4,7%	3 132	753	5 200–5 700
Краснодар	1 028	0,4%	5 687	2 016	5 200–5 700
Ростов	888	5,1%	4 154	1 179	5 200–5 700
Воронеж	639	3,8%	2 288	663	5 200–5 700
Нижний Новгород	553	2,5%	3 144	869	5 200–5 700
Владивосток	361	7,4%	1 863	533	7 000–9 000
Челябинск	345	5,6%	3 419	692	5 200–5 700
Уфа	328	0,0%	4 002	992	5 200–5 700
Красноярск	286	0,0%	2 849	623	5 500–6 000
Волгоград	227	0,2%	2 450	480	5 200–5 700
Пермь	224	1,0%	2 557	598	5 500–6 000
Хабаровск	170	1,8%	1 299	373	7 000–9 000
Омск	127	3,9%	1 880	383	5 700–6 200

* Регионы с населением более 1 млн чел. и Дальний Восток

** Не включая НДС и OPEX

Источник: NF Group Research, Росстат 2023

Рис. 28. Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Рынок складской недвижимости г. Новосибирска[62]

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

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

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

При этом абсолютные цифры арендных ставок в г. Новосибирск существенно зависят от класса складской недвижимости. Эксперт консалтинговой компании «Деловой Новосибирск» Марина Белых приводит дифференцированные данные месячной и годовой аренды квадратного метра площадей в зависимости от класса складов: средняя ставка за класс «А» сейчас составляет 420-500 руб. в месяц (5 040-6 000 руб. за год), за класс «В+» — 360-420 руб. в месяц (4 320-5 040 руб. за год), за класс «В» — 300-360 руб. в месяц (3 840-4 320 руб. за в год) без учета НДС, коммунальных и операционных расходов.

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

По информации эксперта консалтинговой компании «Деловой Новосибирск» Дмитрия Белых, в январе и феврале на дефицитном рынке складской недвижимости Новосибирска стали появляться единичные вакансии качественных складов класса «А», «В+» и «В», что связано с планируемым вводом в эксплуатацию новых объектов. «Самыми востребованными традиционно являются склады классов «В+» и «А» площадью 1-3 тыс. кв. м, второе место у складов площадью около 5 тыс. кв. м, далее идут еще большие склады — в районе 10 тыс. кв.

[62] *Статья «Склады взяли паузу» от 29.03.2022 г., https://www.kommersant.ru/doc/5282423*

м», — говорит Дмитрий Белых. Однако он замечает, что стали поступать заявки на складские площади класса «С» — эксперт объясняет эти единичные случаи стремлением компаний к снижению расходов на аренду.

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

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

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

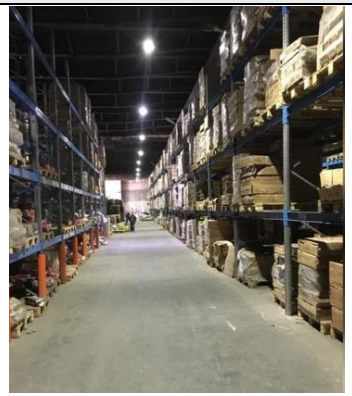
Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объектов оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

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

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

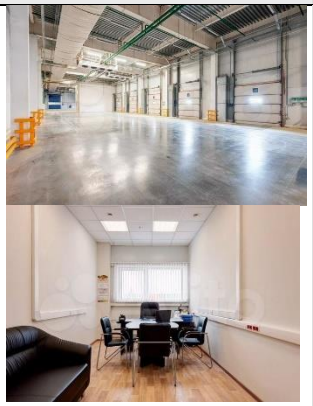
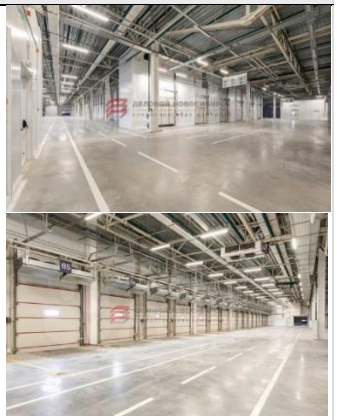
Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемого объекта, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Табл. 16. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фото		 	 	
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 186	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 35к8
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Площадь улучшений, кв. м	**13 000,0**	**7 334,0**	**10 755,0**	**5 240,0**
Класс качества	А	А	В	В
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Точная ссылка	https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10755_m_klassa_v_s_arendatoramipod_sebya_2149311788	https://novosibirsk.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_5240_kvm_novosibirsk_novosibirskaya_oblast_ulica_petuhova_35k8_6880594931/
Источник данных	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363 18 18	Наталья Куташова +7 952 9081788	Анна, +7(958) 737-77-77	Ефремова Анна, +7 913 908 1749
Цена предложения, руб.	**585 000 000**	**400 000 000**	**355 000 000**	**280 000 000**
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**54 000**	**65 449**	**39 609**	**53 435**
Использование в расчетах	+	+	+	+

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

Табл. 17. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото			
Местоположение	Новосибирская область, г. Обь, ул. Линейная, 15	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 30, к. В1	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт, 8
Площадь улучшений, кв. м	**10 200,0**	**11 000,0**	**10 000,0**
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские
Класс качества	А	А	А
Точная ссылка	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_2815315000	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_11000_m_2409596637	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260
Источник данных	Дяденко Александр Сергеевич, +7 (913) 932-02-56	Николай, +7 (916) 731-46-07	Белых Дмитрий Валерьевич, +7 958-409-48-31
Арендная плата, руб./мес.	**4 794 000**	**6 050 000**	**4 000 000**
НДС в арендной плате	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	**564,00**	**550,00**	**480,00**
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы арендатора за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы следует, что чистые ставки аренды на складские помещения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 480 до 564 руб./кв. м/мес. с 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.[63] 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).

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

Местоположение

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

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,84	0,78	0,90
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78	0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,79	0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78	0,89
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,77	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78	0,89
8	Курортные регионы	0,81	0,75	0,88
9	Дальневосточные регионы	0,83	0,77	0,89

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,75	0,69	0,81
2	Санкт-Петербург	0,74	0,68	0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72	0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69	0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
8	Курортные регионы	0,71	0,64	0,78
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69	0,81

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,65	0,57	0,72
2	Санкт-Петербург	0,63	0,56	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,59	0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,66	0,60	0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,59	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,58	0,72
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,70
8	Курортные регионы	0,60	0,53	0,68
9	Дальневосточные регионы	0,64	0,57	0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

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

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона[64]

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

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

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

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

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

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

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

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта[65]

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

Физические характеристики

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

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

Таблица 65

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

Рис. 31. Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади для высококлассных объектов производственно-складской недвижимости [66]

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

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта[67]

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

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

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
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	1,46	1,87	**1,65**
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	1,22	1,43	**1,32**
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**
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,43	0,63	**0,52**

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества [68]

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

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

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние (цены/арендные ставки объектов)[69]

[68] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2023 года https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3035-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

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

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

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление[70]

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

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для цен объектов производственно-складской недвижимости на материал стен[71]

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

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса, цены продажи[72]

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

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

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

Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,47	1,36	1,57
2	Санкт-Петербург	1,47	1,34	1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,48	1,36	1,60

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса, арендные ставки[73]

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

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[74]

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

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[75]

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

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

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

№	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	1,07	1,12	**1,09**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	**1,05**

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[76]

Скидки на торг при заключении сделок

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

01.01.2023

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:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 42. Скидка на торг для объектов недвижимости[77]

Ставки капитализации

Табл. 18. Ставки капитализации для складской недвижимости

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	-	-	9,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г. (значение для складской недвижимости класса А)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda

[76] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda*

[77] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda*

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 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 о 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 окр 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

№	Назначение объектов	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 Кк	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	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20

2	10,00%	11,00%	10,50%	Рынок инвестиций. 3 квартал 2022 г. (значение для премиальной складской недвижимости в РФ). Среднее, учитывая класс объекта и его расположение.	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

Invest_Msc_rus_Q3_2022.pdf 6 / 9 90%

3

4

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2022

3	9,30%	13,60%	9,30%*	«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (минимальное значение* для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, города более 1 млн чел.)	

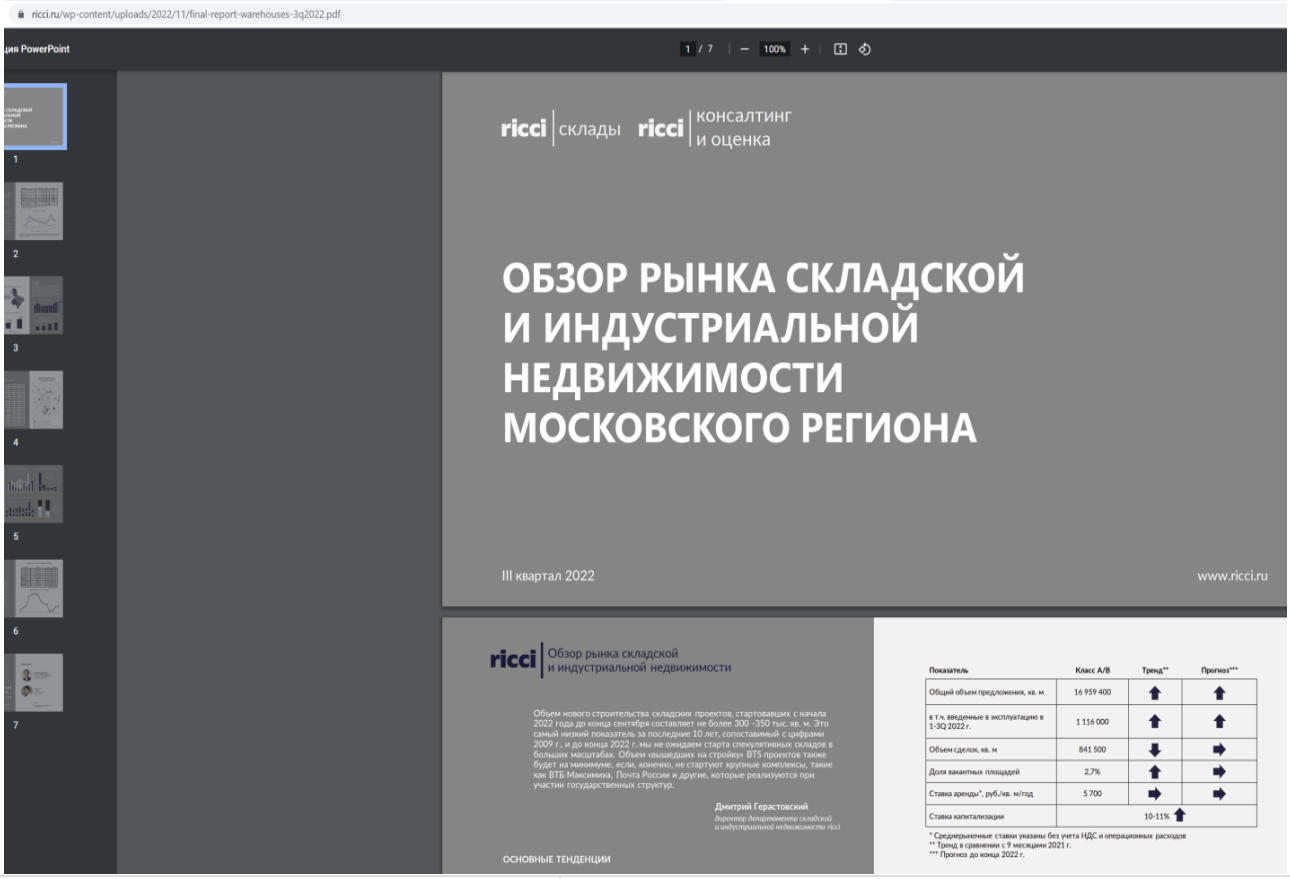
Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов[17]

Таблица 26

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке по мнению экспертов оценщиков. 2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,1%	8,7%	13,4%
2	Санкт-Петербург	10,9%	8,2%	13,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,4%	9,3%	13,6%

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
4	10,00%	11,00%	11,00%	Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости, 3 квартала 2022 г., (максимальное значение, так как объект расположен в Новосибирской агломерации (данные в обзоре по Московскому региону))	https://www.ricci.ru/wp-content/uploads/2022/11/final-report-warehouses-3q2022.pdf
9,95%				**Значение, принимаемое к расчету, %**	



Обоснование принятия к расчету минимального значения 9,3% согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера

В используемом справочнике указано:

«Кризис, вызванный пандемией коронавируса, повысил риски неполучения планируемых доходов инвесторами, приобретающими доходную недвижимость в целях последующей сдачи в аренду. Также повысились риски инвестиций в строительство, обусловленные неизвестностью, ка поведут себя цены на объекты недвижимости в будущем, как будут изменяться цены на материалы и соответствующие затраты на строительство. Как известно, инвестор, вкладывая деньги в проекты, характеризующиеся большими рисками, требует соответствующей компенсации (премии) за риск. Другими словами, инвестор готов повышать свои риск только в обмен на увеличение доходности инвестиций. По этой причине доходные активы на свободном конкурентном рынке обычно отвечают требованию: если они более рискованные, то они должны быть более доходными. Исходя из этого то многие оценщики делают вывод о том, что в условиях кризиса в связи с повышенными рисками ставка дисконтирования, отражающая доходность инвестиций в недвижимость, должна быть более высокой, чем в докризисный период, характеризующийся меньшими рисками. С этим выводом, однако, нельзя согласиться. Сам факт, что повысился риск, связанный с активом, не означает автоматическое повышение его доходности. Адекватное соотношение доходности инвестиций и их риска справедливо только для установившегося рынка, когда инвестор может выбирать между несколькими альтернативными вложениями, каждое из которых характеризуется своим уровнем риска. В ситуации же кризиса рынок выходит из равновесного состо-

яния. Доходность инвестиций в недвижимость понизилась на фоне снижения общей доходности бизнеса и, соответственно, снижения доходности альтернативных инструментов инвестирования.

При этом повысились риски не только инвестиций в недвижимость, но и риски других инвестиций, которые могут рассматриваться как альтернативные. Таким образом, приобретая недвижимость с инвестиционными целями, инвестор вынужден соглашаться на меньшую доходность, чем в докризисный период, с одновременным пониманием того, что принимает свои решения в условиях более высокого риска. Таким образом, снижение ставки капитализации – это естественное следствие общего падения доходности бизнеса в результате кризиса во всех сферах экономики.

В хорошо известной формуле для расчета стоимости методом прямой капитализации, коэффициент капитализации присутствует в знаменателе, и его снижение при прочих фиксированных параметрах должно привести к повышению расчетной стоимости объекта недвижимости, что противоречит сложившейся ситуации. На самом деле никаких противоречий здесь нет.

Сегодня арендодатели оказываются более уступчивыми, чем продавцы недвижимости, поэтому в условиях текущего кризиса отношение арендной ставки к стоимости недвижимости в среднем уменьшилось. Кроме того, увеличивается степень недозагрузки сдаваемых в аренду площадей. Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился ещё больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Отсюда следует очевидный вывод, чтобы результаты, полученные при применении доходного подхода, не противоречили результатам, полученным при применении сравнительного подхода, в условиях кризиса коэффициент капитализации должен быть ниже, чем в докризисный период.»[78]

Уровень операционных расходов складских объектов

Таблица 44. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Специализированные высококлассные складские объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	22,6%	15,8%	29,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	21,6%	13,5%	29,7%

Рис. 43. Доля расходов собственника в величине чистой аридной ставки (специализированные высококлассные складские объекты), %[79]

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 2023 года находится в диапазоне от 64 300 руб./сот до 95 800 руб./сот.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопостави-

[78] *«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.*

[79] *Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.*

мо с оцениваемым, составляет от 66 904 до 85 200 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.
- 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.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам, по исследованиям Оценщика, составляет от 39 609 до 65 449 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Диапазон чистых ставок аренды на складские помещения в районе расположения оцениваемого объекта составляет от 480 до 564 руб./кв. м/мес. с НДС (без учета операционных расходов и коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.
- По итогам 2022 года доля свободных площадей в регионах, несмотря на рост в I полугодии, сохранилась в зоне дефицита и соответствует историческим минимумам. В Новосибирске доля вакантных площадей качественной складской недвижимости класса А, В составляет 1,8%. Для типичной арендной ставки, представленной на открытом рынке в предложениях, характерен учет вакантных площадей (недозагрузки). Этот вид риска рациональный собственник пытается для себя минимизировать и переложить на арендатора.
- Согласно аналитическим источникам, средняя ставка капитализации для складских объектов составляет 9,95%.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов, что может привести к освобождению торговых площадей, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Категория оцениваемого земельного участка – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – логистические комплексы. На участке с кадастровым номером 54:19:034102:510 расположено оцениваемое здание с кадастровым номером 54:19:034102:569. Согласно Отчету об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/489126452 от 23.08.2022 г., сформированному Контур.Реестро согласно 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 помещений складского назначения со вспомогательными площадями административно-бытового назначения, расположенных на земельном участке, используемом для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

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

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

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

При применении рыночного (сравнительного) подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), 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

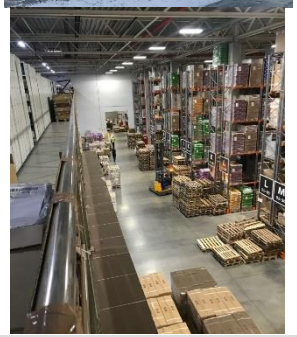
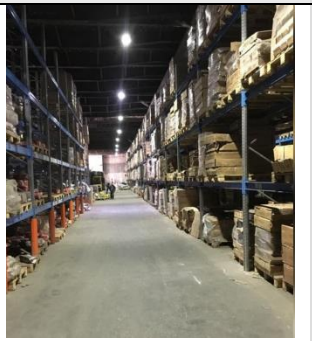
При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

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 № 3 к Отчету.

Табл. 19. Описание объектов сравнения[80]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фото	 		 	 	
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 186	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 35к8
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и право общей долевой собственности на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 марта 2023 г.	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**11 085,0**	**13 000,0**	**7 334,0**	**10 755,0**	**5 240,0**
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1[81]	2 600,0	1 603,0	1 080,0	240,0
Площадь складских помещений, кв. м	10 329,9[82]	10 400,0	5 731,0	9 675,0	5 000,0
Класс качества	А	А	А	В	В
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется на участке	Отсутствует	Имеется на участке
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	х	https://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p025479ik/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10755_m_klassa_v_s_arendatoramipod_sebya_2149311788	https://novosibirsk.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_5240_kvm_novosibirsk_novosibirskaya_oblast_ulica_petuhova_35k8_6880594931/

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

[82] *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	Объект-аналог №4
Источник данных	х	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363 18 18	Наталья Куташова +7 952 9081788	Анна, +7(958) 737-77-77	Ефремова Анна, +7 913 908 1749
Цена предложения, руб.	**?**	**585 000 000**	**400 000 000**	**355 000 000**	**280 000 000**
НДС	х	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**54 000**	**65 449**	**39 609**	**53 435**
Текст объявления	х	Предлагается к продаже новый склад класса ""А"" 13 000 кв. м. Объект расположен в Ленинском районе г. Новосибирска, вблизи крупных транспортных развязок, 200 м до первой линии дороги, 500 м до остановки общественного транспорта. Благоустроенная территория комплекса круглосуточно охраняется. Территория предусматривает: 1) стоянка для большегрузного транспорта на 30 автомобилей, обеспечивающая беспрепятственное маневрирование; 2) площадка перед складом для маневрирования транспорта 3500 кв. м; 3) перед въездом на территорию предусмотрена парковка для легкого транспорта на 30 машиномест. Характеристики объекта Общая площадь территории складского комплекса 4,33 Га (при продаже складского здания I очереди выделяется доля в земельном участке - +/-3,1 Га). Общая площадь I очереди 13 000 кв. м (введен в эксплуатацию в 2018 г), в том числе: - зона складирования 9530 кв. м; - зона разгрузки-погрузки, сортировки ~870 кв. м. Офисные помещения 2600 кв. м (2, 3 этажи по ~1300 кв. м, преимущественно свободная планировка, возможна организация кабинетной системы).	Складской комплекс класса «А». г. Новосибирск. Общая площадь: 5731 кв. м. Офисные помещения, общая площадь: 1603 кв. м. Введено в эксплуатацию в 2014 г. Склад расположен в городской черте. Специализация - поставки и оптово-розничная торговля строительно-отделочными материалами, электротехническими товарами, товарами для дома и декора. (склады, оптовые базы) Ежемесячный покупательский трафик ТК "Толмачевский" – 31000 чел. Транспортная развязка: •Транзитная дорога – Омское направление. Удобное расположение для грузового транспорта. •Снабжен автономными железнодорожными путями с возможностью разгрузки в теплый склад. Характеристики СКЛАДА: Рабочая высота потолков – 12м Шаг колонн – 12х24м Нагрузка на пол от 7 тонн на кв. м. Глубина здания - 90м Уровень пола – 1,2м Разворотные площадки для маневрирования транспорта – 35м 6 погрузочно-разгрузочных мест, оборудованных доклевеллерами и докшелтерами Собственная ж/д ветка , с возможностью одновременной разгрузки 3-х вагонов, в том числе 1 вагон сразу в теплый склад, Температура помещения + 18 С Приточно-вытяжная вентиляция Автономная газовая котельная Центральные коммуни-	Продажа от собственника нового складского комплекса класса «В» общей площадью 10 755 м2. (возможна продажа частями 5328м2 + 5427м2) ул. Выборная 186. Земельный участок - 2,7 Га (в аренде, возможен выкуп) Склад # 1 Площадь - 5 328 м2 2018 год постройки, сдан двум арендаторам Склад # 2 Площадь - 5 427 м2 2019 год постройки, сдан двум арендаторам Возможна увеличение складской площади за счёт достройки незавершенного склада 3000м2 и увеличение земельного участка (возможна аренда прилегающей территории). ▪материал стен - металлокаркас, сэндвич-панели ▪ж/б перекрытия ▪Беспылевые полы ▪Нагрузка на пол 3000 кг/ 1м2 ▪Система пожаротушения и оповещения. ▪7 подъемно-секционных ворот: 4 ворот (2,5м х 4,2м); 1 ворота (3м х 4,2м); 2 ворот (3м х 4,5м), ▪склад и ворота находятся на отметке «0» от уровня земли. ▪Высота потолка 7,5 м до низа фермы ▪Температурный режим до +18, регулируемый ▪водоснабжение - центральное,	Номер в базе: 293. Продается складское помещение, общая площадь 5240м2, 1э. 2500м2 высота потолка 9м., 2э. 2500м2 и 240м2 офисные помещения, 2 грузовых подъемника 1,5 и 3т, собственная газовая котельная, в здание заходит железнодорожная ветка (в здании рельсы в собственности, подводящие рельсы - собственность ЗАО «Луч»), ж/д пандус, авто пандус, беспылевое покрытие, своя скважина на техническую воду, охраняемая территория.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		Есть возможность увеличить площадь склада - планируется строительство II очереди 6000 кв. м. Емкость склада I очереди : паллетомест - 9509, тонн - 11410. Высота здания 19,58 м, рабочая высота потолка 12,3 м. Разгрузочно-погрузочные конструкции. Склад оборудуется воротами докового типа, ворота docklevelers-погрузочно-разгрузочными площадками с регулируемой высотой подъема – предлагается к эксплуатации 11 доковых ворот. Возможно организовать дополнительного пандуса с торца здания для небольшого автотранспорта (длиной ориентировочно 40 м). Температурный режим обеспечивается автономной системой газо- и электроснабжения, регулируется в зависимости от требований к условиям хранения того или иного груза. Телекоммуникации: передача данных осуществляется по оптоволоконным каналам; обеспечение телефонной связи - собственной АТС. Рассматривается строительство второй и третьей очередей с учетом потребностей заказчика, а также увеличение технических мощностей (электро-, газо- и водоснабжения) под его потребности. Возможно увеличение площади земельного участка комплекса до 5,5 Га. Собственная газовая котельная - 285 куб.м в час, с перспективой увеличения объема в 2 раза. Автономная трансформаторная подстанция - 300 кВт. Юридический аспект Собственник юридическое лицо. Здание I очереди введено в эксплуатацию в 2018 году.	кации Возможность размещения персонала на территории склада (бытовые и офисные помещения) Офисные помещения от 600 м2 и более , для размещения отдела обслуживания клиентов или отдела продаж. Выделенные телефонные линии и интернет Оборудован грузовыми стеллажами (6 ярусов) Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения Огороженная и охраняемая территория Парковка для грузового и легкового транспорта На огороженной прилегающей территории есть холодный склад 704 м2 (вопрос продажи обсуждается дополнительно). Высота потолков 9,5 м. Также прилегающая территория приспособлена для уличного хранения товаров.	канализация - септик, отопление - газовая котельная 1 мВт, электрическая мощность 1 мВт. Удобный подъезд для грузового автотранспорта. 2 отдельных въезда с магистрали на территорию. Территория складского комплекса огорожена, асфальтирована. Охрана периметра. Большая площадка для маневрирования и стоянки еврофур. В аренду сдано 100% площадей, со всеми арендаторами заключены договоры (11 месяцев) При покупке под собственный бизнес возможно досрочное расторжение с уведомлением за 90 дней. Собственность зарегистрирована на юридическое лицо (УСН), обременений нет. Цена продажи - 355 000 000 рублей (или 33 000 р/м2) НДС нет Продажа от собственника! Комиссии нет.	

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		Право собственности зарегистрировано. Обременение - долгосрочный договор аренды. До 01 января 2021 г без права досрочного расторжения, с 01 января 2022 г досрочное расторжение возможно при условии предупреждения за 6 месяцев. Арендная плата в месяц без учета коммунальных услуг - 5 млн.р (400 руб./1 кв. м). Стоимость объекта 45 000 руб./1 кв. м. НДС не предусмотрен. Подробная информация об объекте предоставляется конкретным потенциальным покупателям по индивидуальному запросу.			

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 (сгруппированы[83] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда, а также частный сервитут на земельный участок. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды[84] соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта так же не требуется (подробнее см. п. 3.7 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.

---

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

[84] *Не раскрываются в разрезе арендаторов в рамках настоящего Отчета*

На земельный участок под оцениваемым объектом и объектами-аналогами №№1,2,4 оформлено право собственности, корректировка не требуется. На земельный участок под объектом-аналогом №3 оформлено право краткосрочной аренды, необходима корректировка.

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

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

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

Рис. 44. Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости[85]

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

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

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права[86]

Табл. 20. Корректировка цен на различие в правах на земельный участок

№ п.п.	Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и право общей долевой собственности на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены

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

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

№ п.п.	Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	x	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
3	*Пояснение расчета*		=(0,80-1) x 100%			
4	Корректировка на права для земельного участка, %	x	0,00%	0,00%	28,21%	0,00%
5	*Пояснение расчета*		-	-	=(1/0,78-1) x 100%	-
6	Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	5,64%	0,00%
7	*Пояснение расчета*		п. 2 x п. 4			

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; 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.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80

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:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 46. Скидка на торг при продаже объектов недвижимости[87]

Величина скидки на торг принята согласно данными Ассоциации «СтатРиелт» в размере скидки на торг при продаже складских помещений и зданий с земельными участками (п. 3) по Б группе (регион расположения оцениваемого объекта). Величина скидки принята на среднем уровне, т.к. какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены. Скидка на торг составляет -6,00%[88].

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	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	54 000	65 449	39 609	53 435
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и право общей долевой собственности на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	5,64%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	54 000	65 449	41 844	53 435
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	54 000	65 449	41 844	53 435
Дата продажи	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	54 000	65 449	41 844	53 435
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	50 760	61 522	39 333	50 229
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-6,00%*	*-6,00%*	*-0,70%*	*-6,00%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	50 760	61 522	39 333	50 229

[87] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda*

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

Корректировка по II группе элементов сравнения

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

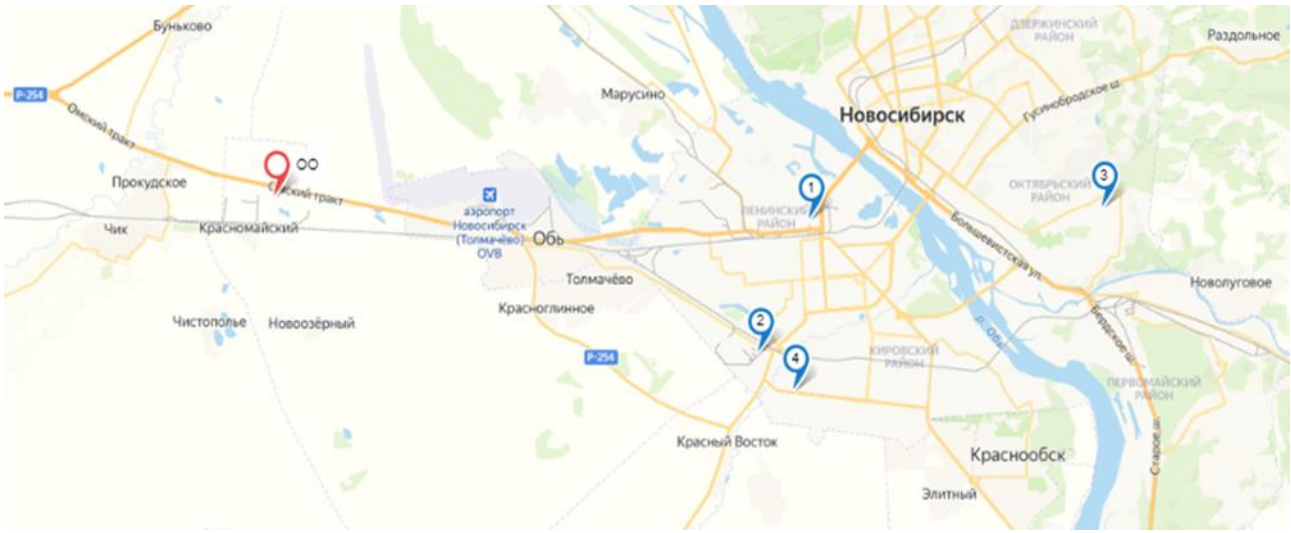


Рис. 47. Месторасположение Объекта оценки (ОО) и объектов-аналогов (1-4) на карте

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

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

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона [89]

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

Табл. 22. Расчет корректировок на территориальную зону

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

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

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

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

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

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта[90]

Табл. 23. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

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

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

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

Рис. 50. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости[91]

Табл. 24. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	7 334,0	10 755,0	5 240,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	-8,00%	0,00%	-8,00%
Пояснение расчета		-	(0,92-1) х 100%	-	(0,92-1) х 100%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1-3 являются зданиями, имеют выделенные земельные участки, площади которых обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д. Оценщик не производит корректировку по данному фактору. При рассмотрении объекта-аналога №4 корректировка так же не требуется, поскольку он представляет собой обособленный блок с отдельными входами, а также учитывая обеспеченность аналога необходимым для эксплуатации земельным участком.

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

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

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,2 относятся к складским зданиям класса А, введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№3,4 являются складами класса В, необходима корректировка.

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
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	1,46	1,87	**1,65**
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	1,22	1,43	**1,32**
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**
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,43	0,63	**0,52**

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества [92]

Табл. 25. Расчет корректировки на класс объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Класс качества	A	A	A	B	B
Коэффициент	1,65	1,65	1,65	1,32	1,32
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	25,00%	25,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) x 100%			

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

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

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

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

[92] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2023 года https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3035-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

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

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса[93]

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.

$$К = Д_{пр} \times С_{пр} + Д_{ад} \times С_{ад}, \text{ где:}$$

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

Табл. 26. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	7 334,0	10 755,0	5 240,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1	2 600,0	1 603,0	1 080,0	240,0
Площадь складских площадей, кв. м	10 329,9	10 400,0	5 731,0	9 675,0	5 000,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0313	1,0920	1,1005	1,0462	1,0211
Величина корректировки, %	х	-5,56%	-6,29%	-1,42%	1,01%

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

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

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

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[94]

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

Табл. 27. Расчет корректировок на ж/д ветку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется на участке	Отсутствует	Имеется на участке
Коэффициент	1,10	1,00	1,14	1,00	1,14
Величина корректировки, %	x	10,00%	-3,51%	10,00%	-3,51%
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 объекта-аналога №2 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№1,3,4 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,12	**1,09**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	**1,05**

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[95]

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

[95] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda*

Табл. 28. Расчет корректировки на наличие недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Пояснение расчета		(коэффициент для объекта оценки/коэффициент объекта-аналога -1) х 100%			

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

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

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

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

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

- $Ц_{пр.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

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

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

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

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

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

Табл. 29. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**50 760**	**61 522**	**39 333**	**50 229**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 186	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 35к8
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	-5 023
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Корректировка, %	x	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%
Корректировка, руб./кв. м	x	4 675	5 666	3 623	4 626
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	13 000,0	7 334,0	10 755,0	5 240,0
Корректировка, %	x	0,00%	-8,00%	0,00%	-8,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-4 922	0	-4 018
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	B	B
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	25,00%	25,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	9 833	12 557
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 с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	x	-5,56%	-6,29%	-1,42%	1,01%
Корректировка, руб./кв. м	x	-2 820	-3 869	-559	505
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Имеется на участке	Отсутствует	Имеется на участке
Корректировка, %	x	10,00%	-3,51%	10,00%	-3,51%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./кв. м	х	5 076	-2 159	3 933	-1 762
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклеверы, докшелтеры	Ворота секционные, доклеверы, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	2 538	0	1 967	2 511
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, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	*х*	*8,66%*	*-18,59%*	*37,79%*	*18,71%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*4 393,4*	*-11 434,8*	*14 864,2*	*9 396,5*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**55 153**	**50 087**	**54 197**	**59 626**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***х***	***40%***	***37%***	***66%***	***62%***
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,60	0,63	0,34	0,38
Коэффициент вариации	х	*7%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	*16%*			
Весовой коэффициент	100%	31%	32%	17%	20%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**54 230**	**17 016**	**16 161**	**9 363**	**11 690**
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**601 139 550**				

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Итоговая стоимость без НДС[96], руб.	**503 296 443**				

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

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

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

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

Табл. 30. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка[97]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Обь, тракт Омский, 17	Новосибирская область, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на Р-254 «Иртыш»)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	54:19:034102:510	54:19:034001:5152	54:36:010801:1250	54:19:034001:2300	нет данных
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 марта 2023 г.	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**201,90**	**260,12**	**261,57**	**296,50**	**206,94**
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Газоснабжение на участке, электроснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Участок на 30% забетонирован	Отсутствует

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых 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	Склады (6.9)	Склады 6.9.	для строительства складского комплекса класса «А» ООО «Инвест-Недвижимость»	Промышленно-логистический парк
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-60-ga-tolmachevo-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/274522434/	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/268309688/
Источник информации	x	+7 (383) 213-83-12, +7 (951) 392-51-15	+7 964 096-37-58	+7 (958) 738-96-78	+7 913 722-03-48 +7 913 721-58-06
Цена предложения, руб.	**?**	**19 000 000**	**17 500 000**	**23 760 000**	**17 631 288**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	73 043	66 904	80 135	85 200
Текст объявления	x	Земельный участок 2,60 Га (26 012 кв. м) с. Толмачёво Производственная зона Толмачевский сельсовет Новосибирский район Под строительство складского или производственного комплекса, многофункционального здания на первой линии трассы на аэропорт Толмачево	Мы снизили цену, успевайте рассмотреть объект! По поручению собственника Участок 26 157 кв. м. на первой линии Омского тракта! Уникальное соотношение цены и качества объекта! Первая линия, четкая геометрия, высокий, ровный с удобным асфальтированным съездом-заездом на территорию. Разрешенное использование земли на любой вкус - склады 6.9.,коммунальное 3.1., деловое управление 4.1.,магазины 4.4.,объекты дорожного сервиса 4.9.1.,энергетика 6.7.связь 6.8. и т.д.!!! Возможно продление участка	Продажа участка 2,97 га в Клещихиской промзоне для строительства производственно-складского комплекса, склада, логистического терминала. Кад. номер: 54:19:034001:2300. Кадастровая стоимость: 11 991 053,00 руб. Уточненная площадь: 29 650 кв. м Адрес: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона. Вид права: договор аренды на 49 лет до 2055г. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли	Представляем Вашему вниманию в продажу и аренду (10% в год от суммы продажи) земельный участок площадью 2,0694 Га в Промышленно-логистическом парке НСО. Целевое назначение данной земли: земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения и тд. К данному земельному участку подведена 4 полосная дорога от трассы Р-254 (Омский тракт) каждая шириной более 3м (для удобного перемещения фур), также проложена центральная и ливневая ка-

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			еще на 2,5 га, в итого 5,1 га. Участок в долгосрочной аренде. Адрес указан условно. Для покупателя БЕЗ КОМИССИИ! Юридическое сопровождение сделки под ключ, под гарантии агентства! Звоните, покажем все и расскажем.	иного специального назначения. Разрешенное использование: Склады и промышленная недвижимость Дополнительно: - земельный участок расположен юго-западе Новосибирска, в развитой промышленной зоне с хорошей транспортной доступностью - участок полностью оснащен инженерными коммуникациями и автомобильными подъездными путями - участок является частью крупного действующего логистического комплекса с отдельным въездом - параметры участка 185х165 метров - рельеф ровный, участок правильной формы - участок на 30% забетонирован под контейнерную площадку - вдоль участка имеется ЖД тупик Технические условия (логистического комплекса): - электроснабжение 1 300 кВт - газоснабжение 806 м3/час - водоснабжение 67,5 м3/час - водоотведение индивидуальные очистные сооружения	нализации, газ. Мощность, подаваемая на участок - 200 кВт (с возможностью увеличения). Данный земельный участок продается без комиссии! Наш прайс-лист носит исключительно информационный характер, не является публичной офертой и не может рассматриваться как публичное предложение к заключению сделки.

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» https://pkk.rosreestr.ru/. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

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

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[98] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

Правом оцениваемого земельного участка является право общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности. Все подобранные объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, кроме объектов-аналогов №2,3, на которые оформлено право долгосрочной аренды, требуется корректировка.

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

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

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

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права[99]

Табл. 31. Корректировка на передаваемые имущественные права

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Величина корректировки, %	х	0,00%	14,94%	14,94%	0,00%
Пояснение расчета			*=(1/0,87-1)*100%*	*=(1/0,87-1)*100%*	

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);

[99] *Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 20202 г.*

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

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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					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	0,87	0,96	**0,92**	**0,94**	**0,92**	**0,90**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,92**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, 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	0,85	0,97	**0,91**	**0,93**	**0,91**	**0,88**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	**0,89**	**0,92**	**0,89**	**0,86**
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	0,73	0,94	**0,84**	**0,88**	**0,84**	**0,79**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	**0,80**	**0,85**	**0,80**	**0,74**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	**0,87**	**0,90**	**0,87**	**0,83**

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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 56. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков[100]

К расчетам принято значение скидки на торг для категории земель «Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог», отнесенных к группе Б: «Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий», в размере - 16,00%[101].

[100] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda*

[101] *(1-0,84)*100%*

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

Табл. 32. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	73 043	66 904	80 135	85 200
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	14,94%	14,94%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	73 043	76 901	92 109	85 200
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	73 043	76 901	92 109	85 200
Дата продажи	15 марта 2023 г.	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	73 043	76 901	92 109	85 200
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	61 356	64 597	77 372	71 568
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	-16,00%	-3,45%	-3,45%	-16,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	х	61 356	64 597	77 372	71 568

Корректировка на местоположение

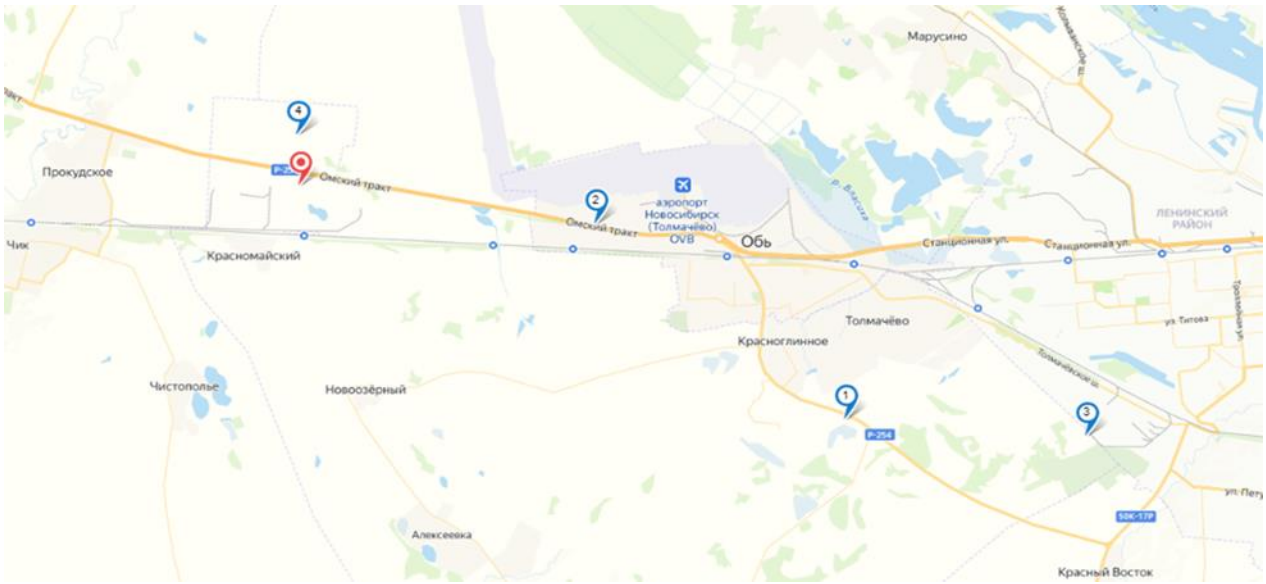


Рис. 57. Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов (1-4) на карте

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

Корректировка на расположение в пределах населенного пункта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в 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 все объекты-аналоги, кроме объекта-аналога №1, расположены рядом с крупной автодорогой, корректировка не требуется. Для объекта-аналога №1 требуется введение корректировки, учитывая непосредственное расположение фасада участка на трассе Р-254 «Иртыш».

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,10	1,03	1,18

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[102]

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

Табл. 33. 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	1,10	1,18	1,10	1,10	1,10
Величина корректировки, %	x	-6,78%	0,00%	0,00%	0,00%
Пояснение расчета	-	*=(1,10/1,18-1)*100%*	-	-	-

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

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек

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

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади[103]

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

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

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

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

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Стоимость инженерных коммуникаций учтена далее при определении стоимости с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г., поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,19	1,11

Примечания:

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

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

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

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

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

P.S.

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

01.01.2023

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями[104]

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

[104] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

Табл. 34. Расчет корректировок на обеспеченность участка коммуникациями

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Инженерные коммуникации	*Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка*	*Газоснабжение на участке, электроснабжение, водоснабжение и канализация по границе*	*Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе*	*Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке*	*Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке*
Электроснабжение	**По границе**	**На участке**	**По границе**	**На участке**	**На участке**
Коэффициент	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Водоснабжение	**По границе**	**По границе**	**По границе**	**На участке**	**На участке**
Коэффициент	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Канализация	**По границе**	**По границе**	**По границе**	**На участке**	**На участке**
Коэффициент	1,07	1,07	1,07	1,13[105]	1,07
Газоснабжение	**По границе**	**По границе**	**По границе**	**На участке**	**На участке**
Коэффициент	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Общий коэффициент	*1,47*	*1,475*	*1,475*	*1,557*	*1,475*
Итого корректировка на инженерные коммуникации	***x***	***0,00%***	***0,00%***	***-5,31%***	***0,00%***

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

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	**1,13**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,06	1,13	**1,09**

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства участка и дорожной инфраструктуры[106]

Табл. 35. Расчет корректировки на благоустройство участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Участок на 30% забетонирован	Отсутствует
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-2,48%	0,00%
Пояснение расчета				*=(1/1,09-1)*30%*	

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

[106] Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, как и у подобранного объекта-аналога №3. У подобранных объектов-аналогов № 1,2,4 ж/д ветка отсутствует, необходимо введение корректировки.

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

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

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой[107]

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

Табл. 36. Расчет корректировок зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой

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

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги №№ 1,3,4 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. Объект-аналог №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.[108]

В связи с вышесказанным корректировка на категорию земель для объекта-аналога №2 не требуется.

Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка на разрешенное использование не требуется.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Табл. 37. 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	61 356	64 597	77 372	71 568
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, Обь, тракт Омский, 17	Новосибирская область, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали	Зона автомагистрали
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (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	-6,78%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	-4 160	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	201,90	260,12	261,57	296,50	206,94
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Газоснабжение на участке, электроснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-5,31%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-4 108	0
Корректировка на экономические характеристики объекта					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Участок на 30% забетонирован	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-2,48%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-1 917	0
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Корректировка, %	x	7,00%	7,00%	0,00%	7,00%
Корректировка, руб./сот.	x	4 295	4 522	0	5 010
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых 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	Склады (6.9)	Склады 6.9.	для строительства складского комплекса класса «А» ООО «Инвест-Недвижимость»	Промышленно-логистический парк
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	*x*	*0,22%*	*7,00%*	*-7,79%*	*7,00%*
Относительная коррекция, руб./сот.	x	135	4 522	-6 025	5 010
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***x***	***13,78%***	***21,94%***	***22,73%***	***7,00%***
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**x**	**61 491**	**69 119**	**71 347**	**76 578**
1-ABS(суммарная корректировка)	x	86%	78%	77%	93%
Коэффициент вариации	x	*9%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*20%*			
Весовой коэффициент	**100,0%**	**25,77%**	**23,33%**	**23,10%**	**27,80%**
Удельная стоимость, руб./сот.	**69 742**	**15 848**	**16 127**	**16 479**	**21 288**
Площадь земельного участка, сот.	201,9				
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	**14 080 910**				

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[109].

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:

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

[109] *Источник: Объектный сметный расчет (смета) № ОС-02 (см. Приложение № 3 Отчета)*

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

Табл. 38. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки для работ по благоустройству

№ п.п.	Показатель	Значение	Источник[110]
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 сентябрь 2022 г., по сравнению с ценами на декабрь 2021 г. без НДС	1,1095	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 120, июль 2022 г.
5	Индекс цен за октябрь 2022 г.- январь 2023 г. по непродовольственным товарам, Новосибирская область	1,0023	Индексы потребительских цен //Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации (с 2022 г.) (опубликовано 13.02.2023 г.), https://rosstat.gov.ru/statistics/price
6	**Индекс пересчета в цены на дату оценки (расчет Оценщика)**	**1,2111**	**п.3 х п.4 х п.5**

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

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

Определение прибыли предпринимателя (ПП)

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

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

Расчет величины прибыли оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

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

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

[110] *Принт-скрины значений коэффициентов согласно указанным источникам приведены в Приложении № 3 к Отчету.*

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

Рис. 63. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя[111]

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

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

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

- 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. 39. Затраты на воспроизводство с учетом ПП

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС	159 331 485,94
Дата, по состоянию на которую определены затраты	3 квартал 2020 г.
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,2111
Затраты на воспроизводство выполненных работ (улучшений) на земельном участке, руб. без НДС на дату оценки	192 964 130,87
Прибыль предпринимателя, %	24,91%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	241 031 179,04

Определение обесценения (износа и устареваний)

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

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

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

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с

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

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. 40. Критерии оценки технического состояния

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

Учитывая сроки эксплуатации (улучшения земельного участка проводились в 2018 году, и фактически находятся в очень хорошем состоянии) 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 продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

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

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

Табл. 41. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ (улучшений), выполненных на земельном участке

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	241 031 179,04
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	**210 902 282**
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	14 080 910
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г., руб.	**224 983 192**

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 определяе-

мым 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[112];

(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[113];
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);

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

[113] *Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации*

- 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 капитализация.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации. Оцениваемый объект находится в хорошем техническом состоянии, не требует существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, т.е. когда возможно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные Оценщику данные, наиболее целесообразным является применение метода 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 3,79[114] года (исходя из даты оценки – 15 марта 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

6.4.3. Прогноз денежного потока

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

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

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки (представлены в п. 6.4.3 Отчета);

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3.3 Отчета);

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки (представлен в 6.4.4 Отчета).

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы (в зависимости от расходов, учтённых в составе ставок аренды). После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

1. К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.
2. К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.
3. К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

[114] *3,79 года – доля года с даты оценки (15 марта 2023 г.) по 31 декабря 2026 г.*

Потенциальный валовый доход (ПВД) определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений улучшений Объекта оценки.

Первоначально определяется полезная площадь улучшений, способная генерировать доходы. Арендопригодная площадь принята в размере общей площади, что сопоставимо с подобранными объектами-аналогами и указанными за них арендными ставками.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж рыночного (сравнительного) подхода, описанный ранее. Правила отбора объектов-аналогов приведена в разделе 4.3.3 данного 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.

Ниже в таблицах приведены данные об оцениваемых объектах, а также об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету «Рыночная информация».

Табл. 42. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды складских объектов[115]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Обь, ул. Линейная, 15	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 30, к. В1	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт, 8
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
Местонахождение в пределах населенного пункта	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
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 марта 2023 г.	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**11 085,0**	**10 200,0**	**11 000,0**	**10 000,0**
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские
Площадь складских помещений, кв. м	10 329,9	9 800,0	нет данных	10 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1	400,0	нет данных	0,0
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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	x	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_2815315000	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_11000_m_2409596637	https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260
Источник данных	x	Дяденко Александр Сергеевич, +7 (913) 932-02-56	Николай, +7 (916) 731-46-07	Белых Дмитрий Валерьевич, +7 958-409-48-31
Арендная плата, руб./мес.	**?**	**4 794 000**	**6 050 000**	**4 000 000**
НДС в арендной плате	x	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	**?**	**564,00**	**550,00**	**480,00**
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы арендатора за исключением коммунальных расходов		Не включены	Не включены	Не включены
Текст объявления	x	Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 10200 кв. м. Месторасположение: Агломерация города Новосибирска, ориентир – город Обь. Основные параметры: • Предлагаемая к аренде площадь склада – 10200 кв. м., где: 9800 кв. м. – складская площадь первого этажа и 400 кв. м. – офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 1900 до 11500 кв. м. • Материал стен: сэндвич-панель. • Высота потолка до ферм 12 метров. • Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 8 тонн/кв. м. • Двадцать доковых ворот (автопандусов), оборудованных докшелтерами и доклевеллерами, а также одни ворота высотой 4,4 метра для прямого заезда внутрь склада. • Возможна аренда дополнительных офисных и бытовых помещений на территории базы. Технические условия: • Доступны значительные электриче-	Аренда от собственника! В аренду предлагаем склад класса А 11 000 кв. м. Возможно деление на блоки от 5 000 кв. м. Основное назначение складского комплекса хранение продуктов питания. На территории есть склад временного хранения, таможенный пост, ветеринарный и фитосанитарный контроль. Торговые павильоны для оптовой торговли продуктами питания. Кроме предлагаемого сухого склада имеются холодильники и морозильники, оказываются услуги складской логистики. Теперь по характеристикам предлагаемого в аренду склада 11 000 кв. м: Бетонный пол с антипылевым покрытием. Допустимая нагрузка на пол 8 т/м2 Рабочая высота 12 м. Возможность хранения на мезонине Шаг колонн 12х24 м 1 док на 420 м2 (26 доков на 11 000 м2 склада). Выравнивающие площадки и уплотнительные контуры. Автоматическая пожарная сигнализация. Спринклерная система пожаротушения Офисные помещения с отделкой Профессиональная управляющая компания Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта	Предлагается в аренду 13 817 кв. м складских площадей класса «А». Месторасположение Новосибирская область, ориентир - г. Обь. 11 км до границы с г. Новосибирск (Ленинского района, ул. Станционной). Первая линия федеральной трассы М51. 10,6 км до Северного объезда (объездная трасса). 25 км до центра г. Новосибирск. 5 км до аэропорта "Толмачево". 6 км до узловой железнодорожной станции "Чик". Огороженная и охраняемая территория логистического парка. Круглосуточный бесплатный доступ. Предусмотрена парковка для грузовых и легковых автомобилей, а также площадка перед складом для маневрирования еврофур. Территория: - площадь территории с твердыми покрытиями до 50% от площади здания в осях; - количество грузовых парковочных мест – 1 шт. на 1 000 кв. м склада; - количество легковых парковочных мест – 1 шт. на 50 кв. м офиса; - ширина проезжей части в зоне маневрирования грузового транспорта – 36 кв. м (+18 кв. м в зоне парковки, суммарно 54 кв. м); - пожарный проезд вокруг здания по нормам; - ограждение стальным забором высотой 2,5 м*, ворота и шлагбаум; - ж/д не предусмотрен.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		ские мощности. • Центральное водоснабжение и канализация. Дополнительная информация: • Оборудована зарядная комната. • 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 – 4.794 т.р./за всю площадь, или 470 р./за кв. м. • Операционные расходы – 80 р./за кв. м. • Налоговый платёж НДС 20% – 110 р./за кв. м. • Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы – 36 р./за кв. м.	Системы отопления и вентиляции Огороженная территория, охрана, система видеонаблюдения, СКУД.	Общая площадь объекта 14 349 кв. м: склад 13 680 кв. м (в т.ч. 5760 кв. м, 2880 кв. м, 5040 кв. м) и офисные помещения 669 кв. м. Конструкция здания и техническое описание: - основание под фундаменты и дорожные одежды из щебня высоких марок по немецкой технологии модификации каждого слоя (без песка); - бессвязевый железобетонный каркас (несущие железобетонные колонны с фундаментной частью, фермы из высокопрочного европейского профиля; ЕВРО профнастил Н153 толщиной 1 мм, сшитый по специальной немецкой технологии «жесткого стыка; крепление профнастила по технологии HILTI), высота до низа конструкции - 12 м, высота конька 13,7 м, шаг колонн по осям 24 х 12 м; - сборные железобетонные цокольные панели по всему периметру здания; обрамление доковых ворот из сборного железобетона; - бетонный пол толщиной 220 мм. Параметры склады: высота потолка 11,9 м; шаг колонн 24х12 м; пол беспылевой отметка пола 1,2 м, нагрузка 6 т; 13 ворот; доклевеллеры европейского производства и доковые ворота; въездной пандус – 1 шт. на 1 пожарный отсек (10 000 – 20 000 кв. м склада); спринклерная система пожаротушения; приточно-вытяжная вентиляция; отопление воздушное; зона для зарядки аккумуляторных батарей на основе геля или Li-Ion; люки дымоудаления – не менее 1 шт. на 1 000 кв. м склада. Коммуникации: - очистные хозяйственно-бытовых стоков; - электроснабжение от основного источника питания с трансформаторной подстанцией; категория электроснабжения – 3-я; - дизельгенератор – для резервирования потребителей 1-й категории с работой без дозаправки 8 ч; - автономная блочно-модульная котельная на 2-х видах топлива; - сети водопровода и канализации в границах

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				ограждения; - ливневая канализация дождевых стоков – гравитационно-вакуумная; - противопожарная система по стандарту FM Global с быстродействующими оросителями ESFR25; - теплоснабжение – температура в зимний период в помещении склада +16С°, в офисе + 18 – 22С°; - молниезащита с использованием активного молниеотвода, заземление; - мощность электроснабжения 12 Вт/кв. м; - люминисцентное или светодиодное освещение в складской части – 150 лк на уровне 1,5 м от пола. Собственник юридическое лицо (общая система налогообложения). Долгосрочный договор аренды. Арендная ставка 300 руб./кв. м (без учета НДС). Дополнительно оплачиваются: операционные расходы 100 руб./кв. м; коммунальные платежи.
Фото	х	 	 	 

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год с НДС и без расходов по коммунальным платежам, а также без расходов арендатора на управление и обслуживание объекта (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.

Внесение корректировок

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых 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. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

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.

Величина скидки на торг принята согласно данными Ассоциации «СтатРиелт» в размере скидки на торг при аренде складских помещений и зданий с земельными участками (п. 10) по Б группе (регион расположения оцениваемых объектов). Величина скидки принята на среднем уровне, т.к. какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены. Скидка на торг составляет -5,00%[116].

[116] *= (0,95-1)*100%*

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

01.01.2023

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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 64. Скидка на торг при аренде объектов недвижимости[117]

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

Табл. 43. Корректировка по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м в месяц с НДС	?	564	550	480
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	x	564	550	480
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 в месяц с НДС	x	564	550	480
Дата продажи	15 марта 2023 г.	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	x	564	550	480
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	x	536	523	456
Последовательные корректировки, суммарно	x	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц с НДС	x	536	523	456

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

[117] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda*

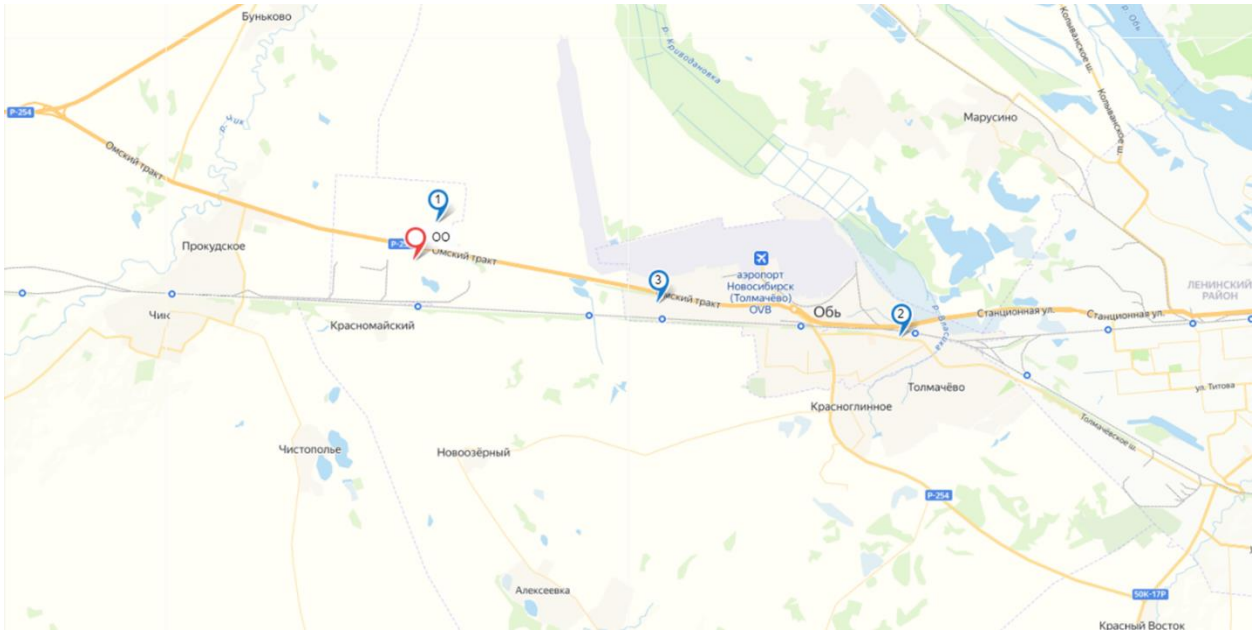


Рис. 65. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и Объекта оценки (ОО) на карте

В данном случае оцениваемый объект и 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 подобранные объекты-аналоги расположены в зоне автомагистрали. 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. Однако в данном случае собственник может сдавать в аренду не все здание целиком, а отдельные помещения (блоки) разных площадей, при этом определить, каким образом будет действовать конкретный собственник, и что для него будет экономически выгодней, Оценщику не представляется возможным. В сложившейся на дату оценки макроэкономической и политической ситуации вероятны арендаторы на меньшие площади (блоки). Кроме того, в данном случае рассматриваемые объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по площади (относятся к одной группе диапазона от 10 000 до 15 000 кв. м), корректировка не вводилась.

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

Таблица 65

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

Рис. 66. Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади для высококлассных объектов производственно-складской недвижимости [118]

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и ставки аренды. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к классу А, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отопления. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов имеется отопление, введение корректировки не требуется.

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

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

Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,47	1,36	1,57
2	Санкт-Петербург	1,47	1,34	1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,48	1,36	1,60

Рис. 67. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса[119]

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.

$$К = Д_{пр} \times С_{пр} + Д_{ад} \times С_{ад}, \text{ где:}$$

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_{пр}$ – доля складских помещений от общей площади;

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

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

- $С_{пр}$ – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м складских помещений (Спр =1);
- $Д_{ад}$ – доля административно-бытовых помещений от общей площади;
- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м административно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,48 (для г. Новосибирск)).

Табл. 44. Расчет корректировок на назначение

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
Общая площадь улучшений, кв. м	10 329,9	9 800,0	11 000,0	10 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1	400,0	нет данных	0,0
Площадь складских помещений, кв. м	11 085,0	10 200,0	нет данных	10 000,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,033	1,019	-	1,000
Величина корректировки, %	х	1,36%	0,00%[120]	3,27%

Корректировка на наличие ж/д ветки. Оцениваемый объект имеет железнодорожную ветку рядом с участком, у объектов-аналогов железнодорожная ветка отсутствует. Требуется корректировка.

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,14	1,09	1,19
2	Санкт-Петербург	1,14	1,09	1,18
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,14	1,10	1,18

Рис. 68. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие железнодорожной ветки[121]

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

Табл. 45. Расчет корректировок на наличие железнодорожной ветки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,10	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	10,00%	10,00%	10,00%

Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов. Объект оценки 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. У оцениваемого объекта и объекта-аналога №2 имеется стеллажное оборудование, у остальных объектов-аналогов данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. Величина корректировки определялась в соответствии с Аналитическим исследованием Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 года и составила 5,00%.

[120] *Поскольку для объекта-аналога №2 нет данных по размеру площади административно-бытовых помещений, то Оценщик предполагает, что структура площадей пропорционально сопоставима с Объектом оценки. Таким образом, корректировка не вводится.*

[121] *«Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.*

№	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	1,07	1,12	**1,09**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	**1,05**

Рис. 69. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[122]

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

Далее приводятся итоговые корректировки арендных ставок сравниваемых объектов, согласование их откорректированных арендных ставок. Схема согласования откорректированных арендных ставок аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

[122] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda*

Табл. 46. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды (с НДС, без операционных расходов арендатора)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**536**	**523**	**456**
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Обь, ул. Линейная, 15	Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 30, к. В1	Новосибирская область, г. Обь, Омский тракт, 8
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
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Зона автомагистралей	Зона 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	10 200,0	11 000,0	10 000,0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Класс качества	А	А	А	А
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
Корректировка %	x	1,36%	0,00%	3,27%
Корректировка, руб./кв. м	x	7	0	15
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	10,00%	10,00%	10,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	54	52	46
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %	х	5,00%	0,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	27	0	27
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	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, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Относительная коррекция, %	*х*	*16%*	*10%*	*18%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*87,7*	*52,3*	*83,3*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**623**	**575**	**539**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***х***	***16%***	***10%***	***18%***
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,84	0,90	0,82
Коэффициент вариации	х	*7%*		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	*13%*		
Весовой коэффициент	100%	33%	35%	32%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м с НДС	**580**	**204**	**203**	**173**

Так как оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют в своем составе долю вспомогательных помещений, арендопригодная площадь оцениваемого объекта, принимаемая к расчету равна общей площади. Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Табл. 47. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

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
Общая площадь, кв. м	11 085
Ставка аренды, руб./кв. м в мес. с НДС без операционных расходов и расходов на коммунальные услуги	580
Ставка аренды, руб./кв. м в мес. без НДС без операционных расходов и расходов на коммунальные услуги	483
Ставка аренды, руб./кв. м в год без НДС без операционных расходов и расходов на коммунальные услуги	5 800
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	64 293 000

Сопоставление с ретроспективными показателями операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки в части формирования доходов от аренды отражены в п. 3.7 Отчета.

Потери от незаполняемости и неуплаты

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных складских комплексов Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{vl} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_l), \text{ где:}$$

- K_{vl} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_l – потери от неуплаты.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Уровень вакантных площадей определен согласно представленным выводам по анализу рынка складской недвижимости (п.п. 4.3.3-4.3.4 Отчета). Для дальнейших расчетов потери от недозагрузки приняты согласно п. 4.3.3 настоящего Отчета в размере доли вакантных площадей качественной складской недвижимости класса А, В г. Новосибирска, которая составляет 1,8%.

В состав оцениваемого объекта входят площади административно-бытового назначения, однако, учитывая, что они, как правило, сдаются совместно с объектами складского назначения, уровень недозагрузки взаимосвязан и будет сопоставим. Расчет действительного валового дохода приведен далее.

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за минусом расходов правообладателя, не компенсируемых арендаторами, т.е. расходов собственника.

Таблица 44. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Специализированные высококлассные складские объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	22,6%	15,8%	29,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	21,6%	13,5%	29,7%

Рис. 70. Операционные расходы собственника[123]

Основываясь на величинах эксплуатационных платежей, указанных в предоставленных Заказчиком документах, условия которых конфиденциальны и не раскрываются в Отчете, условиях объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что наиболее достоверный результат позволит получить применение минимального значения из интервала, представленного в справочнике.

Таким образом, величина операционных расходов, подлежащих вычету, принята в размере минимального значения интервала 13,5% для городов с численностью более 1 млн человек от потенциального валового дохода[124], и составляет 8 679 555 руб. без НДС в год (или 783 руб. за кв. м). По данным, представленных в предложениях объектов-аналогов величина операционных расходов арендатора составляет от 80 до 100 рублей в месяц, т.е. 960 - 1 200 руб. в год. Таким образом, общая сумма операционных расходов объекта составляет 1 743 – 1 983 руб./кв. м/год, что соответствует среднерыночным значениям, подтверждая таким образом достоверность принятых к расчету величин (см. ниже).

Согласно СРД №31 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области(Оценщик допускает, что региональные различия в уровне операционных расходов не существенны), составляют 2 150 – 3 211 руб./кв. м/год с НДС или ≈1 792 - 2 676 руб./кв. м/год без НДС.

3	**Московская область**	
3.1.	**Производственно - складские помещения**	
	Операционные расходы	2150 - 3211

Рис. 71. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС[125]

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

[123] *Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.*

[124] *Исходя из условий предложений объектов-аналогов рассчитанная в данном случае величина потенциального валового дохода базирована на величине чистой арендной ставки согласно определениям, приведенным в используемом справочнике*

[125] *Источник: Справочник расчетных данных для консалтинга и оценки СРД №31, ноябрь 2022 г., Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва*

14. Состав операционных расходов

а) Складские объекты класса «А»

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

Рис. 72. Состав операционных расходов для складских объектов класса А[126]

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

1 792 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 1 326 руб./кв. м/год без НДС.

2 676 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 1 980 руб./кв. м/год без НДС.

Сопоставление с ретроспективными показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки в части формирования расходов не представляется возможным ввиду отсутствия у Оценщика соответствующих данных (не были предоставлены Заказчиком).

В нижеследующей таблице представлен расчет чистого операционного дохода (ЧОД).

Табл. 48.Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС

Показатели	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
Потенциальный валовой доход (ПВД) без НДС, руб./год	64 293 000
Потери от недозагрузки, % от ПВД	1,80%
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	63 135 726
Операционные расходы собственника (ОР) без НДС, руб.	8 679 555
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	54 456 171

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.4.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозном периоде осуществляется аналогично.

Табл. 49.Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС

Период	2023	с 15.03.2023 по 31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	54 456 171	43 262 403	57 723 541	60 263 377	62 673 912	65 180 869
Темп изменения, %			6,00%	4,40%	4,00%	4,00%
Пояснение	-	*с учетом доли года (0,79)*	-	-	-	-

6.4.4. 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 дис-

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

контирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

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

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)[127], 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[128]

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 9,95%.

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

Табл. 50. Прогноз инфляции

Источник	2023	2024	2025	2026[129]	2027[130]
	Инфляция, %				
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html	6,00%	4,70%	4,00%	4,00%	4,00%

[127] *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*

[129] *Ввиду отсутствия данных для 2026 и 2027 гг. принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2025 год*

[130] *Ввиду отсутствия данных для 2026 и 2027 гг. принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2025 год*

Источник	2023	2024	2025	2026[129]	2027[130]
	Инфляция, %				
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomich... ★27 отзывов Министерство экономического развития Российской Федерации Eng Поиск **Прогнозы социально-экономического развития** Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического... **Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов** 28 сентября 2022 20:00 Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (PDF 639КБ) Приложения (ZIP 386КБ) **Министерство экономического развития Российской Федерации** **Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)**					
		2021 отчет	2022 прогноз	2023 прогноз	2024 прогноз	2025 прогноз
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	112,4	105,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	113,9	106,0	104,7	104,0
Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: март 2023 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)	6,00%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%	
https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ **Макроэкономический опрос Банка России** **Результаты опроса: март 2023 года*** 2021 (факт) / 2022 (факт / оценка)** / 2023 / 2024 / 2025 ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года): 8,4 / 11,9 / 6,0 (6,0) / 4,1 (4,1) / 4,0 (4,0) Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней): 5,7 / 10,6 / 7,5 (7,5) / 6,8 (6,8) / 6,1 (6,0) ВВП (%, г/г): 5,6 / -2,1 (-2,5) / -1,1 (-1,5) / 1,5 (1,2) / 1,5 (1,5)						
Инфляция, принимаемая к расчету	**6,00%**	**4,40%**	**4,00%**	**4,00%**	**4,00%**	

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

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 Тома 1 Отчета). Наиболее существенные кратковременные изменения произошли в 2022 году с дальнейшей ожидаемой стабилизацией показателей в последующие годы.

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. 4.1 Отчета). Наиболее существенные кратковременные изменения произошли в 2022 году с дальнейшей ожидаемой стабилизацией показателей в последующие годы.

Принимаемая в долгосрочной перспективе (к моменту предполагаемой стабилизации после кризиса февраля 2022 г.) к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2021-2026 гг. в рассматриваемом сегменте составляет от 2,0% до 6,3%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.) и границы интервалов по отдельным городам[39]

Таблица 62

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.) 2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	4,0%	1,5%	6,5%
2	Санкт-Петербург	4,0%	2,2%	5,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2%	2,0%	6,3%

Рис. 73. Информация о долгосрочном темпе роста

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

Табл. 51. Определение ставки дисконтирования

Показатель/ Период	Значение				
	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	9,95%				
Долгосрочный темп роста в год, %	6,00%	4,40%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	15,95%	14,35%	13,95%	13,95%	13,95%

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[131] 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 воз-

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

можные 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.

6.4.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока за полный год производится по формуле:

$$PV = \sum_{1}^{t} \frac{CF_t}{(1+i)^{t-0,5}}$$, где:

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- CF_t - денежный поток t-го (t = 1, 2,…t) года прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Или:

$$PV = \sum_{t}^{T} CF_t * P$$, где:

- CFt - денежный поток t-го (t = 1, 2,…t) года прогнозного периода;
- P – коэффициент дисконтирования;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0.5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2023 г. составляет: 0,40=0,79 года / 2.

Табл. 52. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	с 15.03.2023 по 31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	43 262 403	57 723 541	60 263 377	62 673 912
Период	0,79	1,79	2,79	3,79
Середина периода (период дисконтирования)	0,40	1,29	2,29	3,29
Ставка дисконтирования	15,95%	14,35%	13,95%	13,95%
Коэффициент дисконтирования	0,9429	0,8314	0,7284	0,6392
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	**40 792 551**	**47 992 717**	**43 893 538**	**40 060 798**

6.4.6. Расчет терминальной (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. 53. 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

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
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.

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

Табл. 54. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. без НДС

№ п.п.	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 сель-совет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2
1	Денежный поток в построгнозном периоде, руб. без НДС	65 180 869
2	Ставка капитализации	9,95%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	655 084 107
4	Период дисконтирования	3,79
5	Коэффициент дисконтирования	0,5988
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	392 258 797

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,79. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5988[132].

6.4.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

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

Табл. 55.Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Период	с 15.03.2023 по 31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	40 792 551	47 992 717	43 893 538	40 060 798	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС	-	-	-	-	392 258 797
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**564 998 402**				

[132] *Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.5 Отчета*

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.

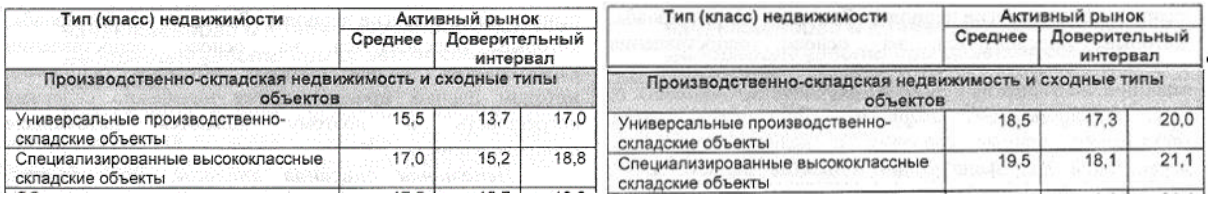
В соответствии с п. 2 ФСО V Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика исходя из доступной информации 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 подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы

неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.



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

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 сравнительном подходе и доходном подходе для активного рынка[133]

Табл. 56. 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. 57. 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.	503 296 443	564 998 402	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	417 736 048	454 823 713	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	588 856 839	675 173 090	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	454 823 713	*588 856 839*	-
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.

Табл. 58. Ранжирование факторов

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

[133] *«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. 59. Определение весовых коэффициентов

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

Табл. 60. Согласование результатов для оцениваемых объектов капитального строительства

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	503 296 443	564 998 402	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*48,21%*	*51,79%*	-
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	**535 000 000**		

Табл. 61. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 54:19:034102:510 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору №6/9 от 07.07.2017 г.

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, кадастровый №54:19:034102:510, общая площадь 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет	14 080 910	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.	***14 081 000***		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	Не применялся	Не применялся	210 902 282
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.	***210 902 000***		
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.)	**224 983 000**		

Таким образом,

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 15 марта 2023 г.[134] составляет:

535 000 000 (Пятьсот тридцать пять миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 62. Результаты оценки Объекта оценки[135]

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС[136]
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	310 017 000
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	224 983 000
Итого:			**535 000 00**

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.

[134] С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4.1 Отчета

[135] Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД»)

[136] 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 № 9

«21» февраля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Директора по инвестициям Стрелецкого Алексея Станиславовича, действующего на основании Доверенности № 182-22-СП от 20.09.2022, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,
и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «РД», № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 года:

1	Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 9
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Объект № 1:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости

1

		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 стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5	Предпосылки 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. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	15.03.2023 г.
8	Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на

		оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не 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: 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. — 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	Расчет стоимости земельного участка производится с учетом произведённых на нём улучшений.
10	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.
11	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.
12	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.
13	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
14	Срок проведения оценки	До 15.03.2023 г. (включительно).
15	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
16	Иная информация, предусмотренная	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;

	федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- 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.
17	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
18	Применяемые стандарты оценочной деятельности	— Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции); — Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);

		— Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
19	Сведения об Оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Овчинников Виктор Сергеевич, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 10 (Десяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569
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
/Сбережений А.С./	/Найчук С.О./

8

Приложение 2. Документы Оценщика

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: *согласно периодам ответственности:*

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: *не установлена*
Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 1307/21N от «16» декабря 2021г.

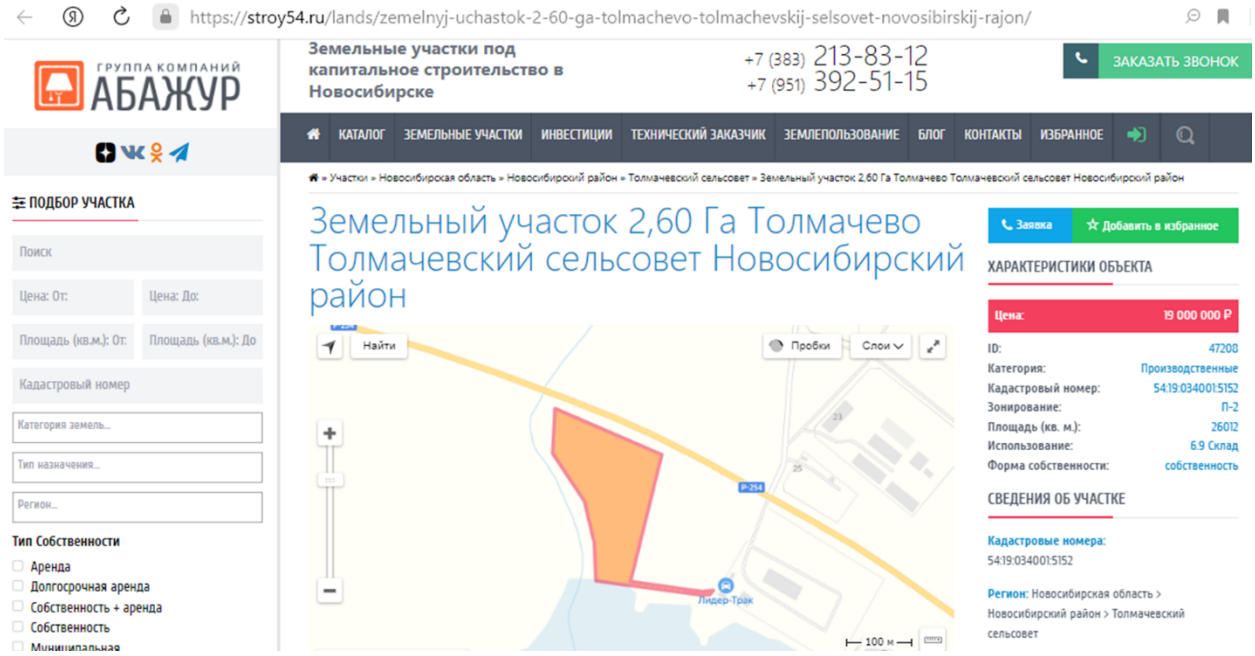
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

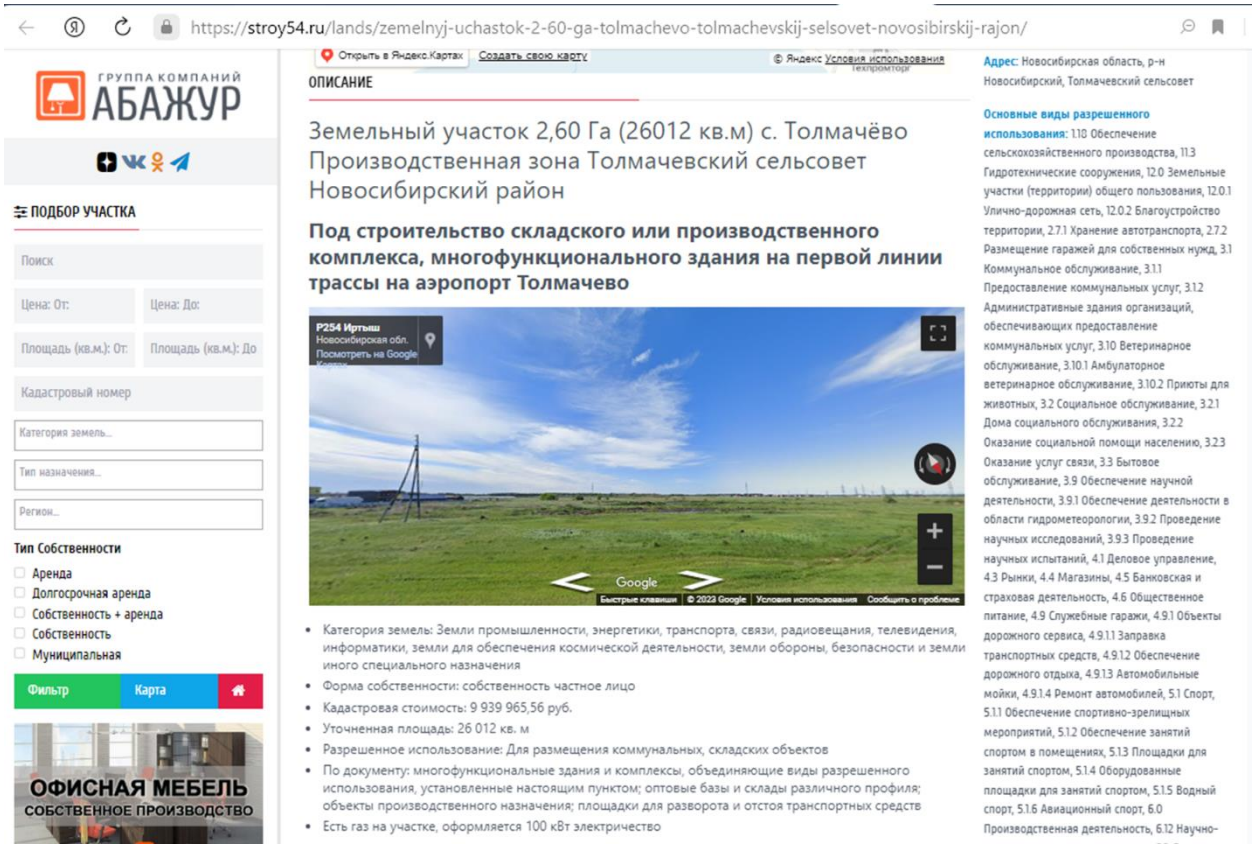
115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр.Б, +8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 258-0-999, Лицензия Банка России СИ № 2239 от 25.11.2017 г.

Приложение 3. Рыночная информация

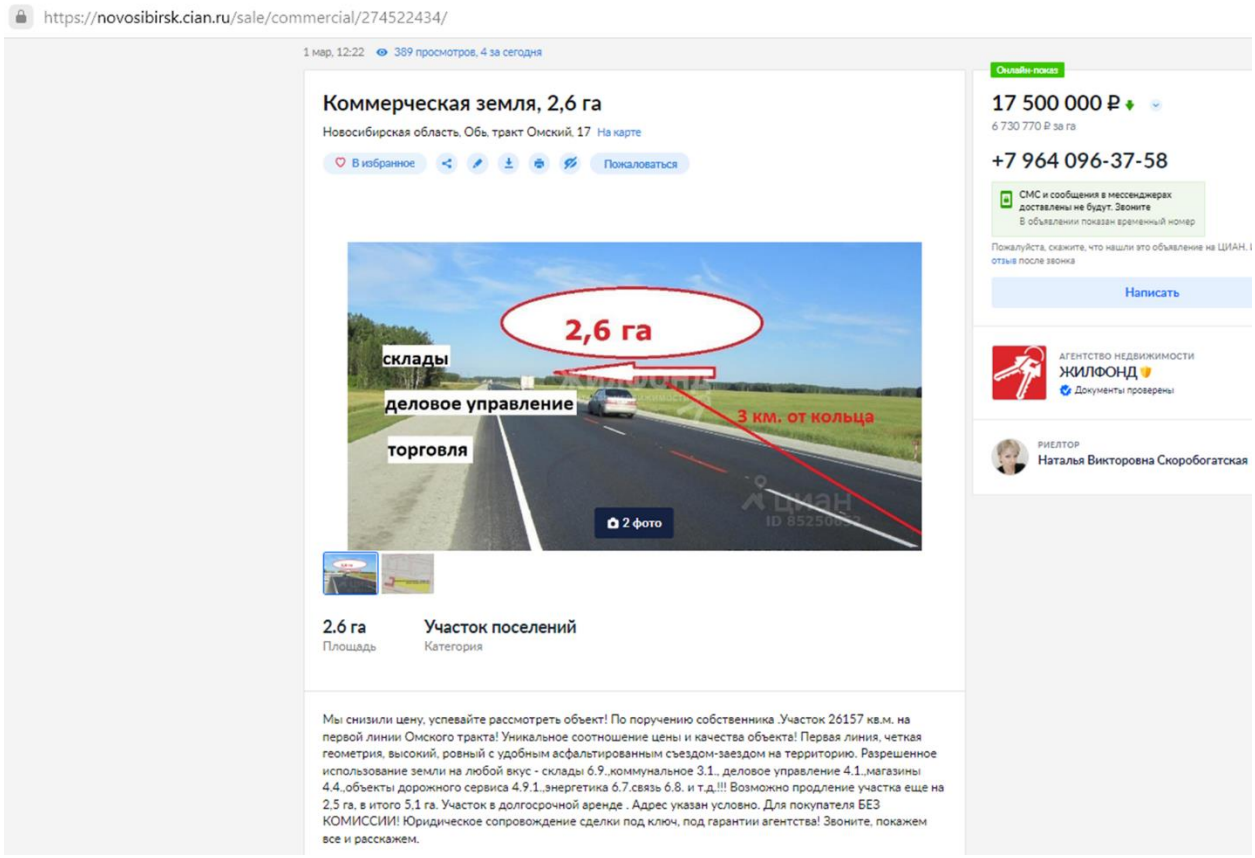
Предложения по продаже земельных участков

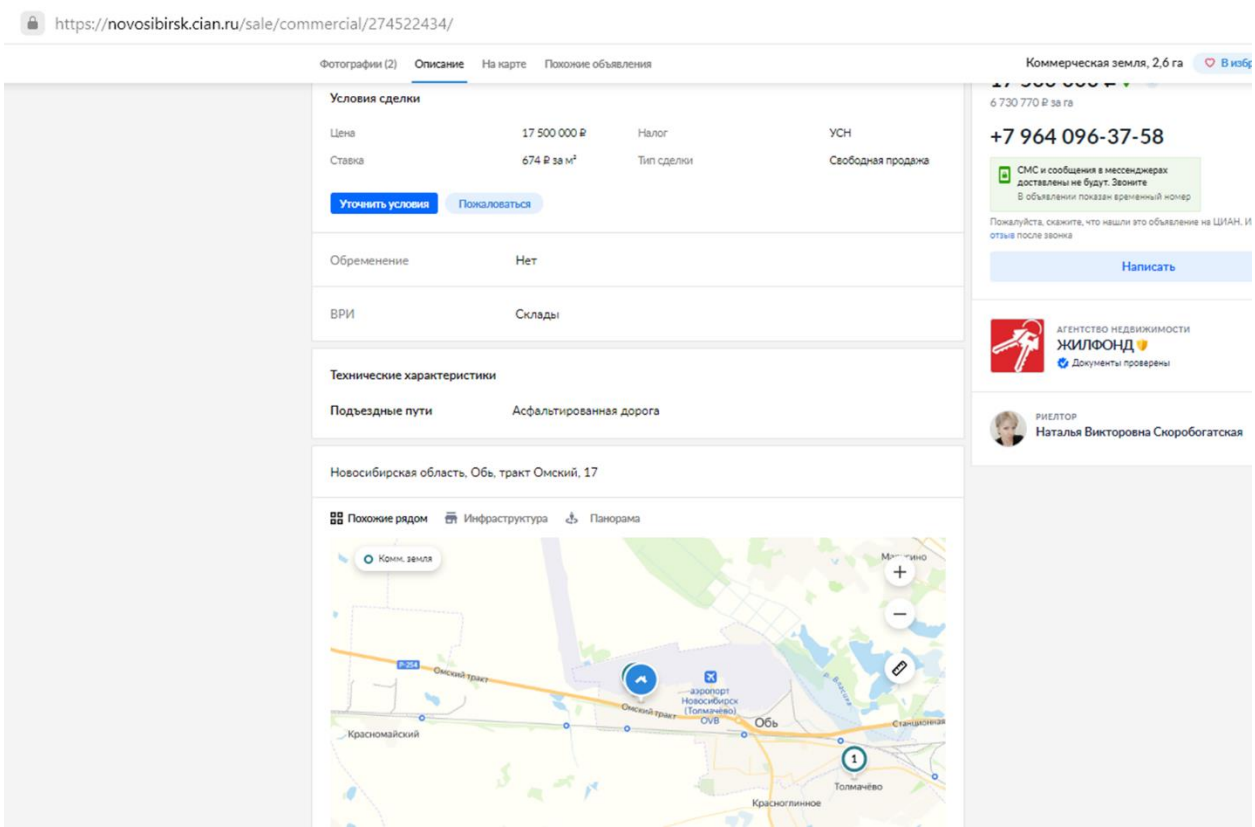
https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-60-ga-tolmachevo-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/, дата обращения 15 марта 2023 г.





https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/274522434/





https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432

Новосибирск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 2,97 га (промназначения)

23 760 000 ₽

80 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 958 738-96-78

Rustam Satyshev
Частное лицо
На Авито с ноября 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 297 сот.

Расположение

Новосибирская область, Новосибирск, Толмачёвское ш., 27
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Продажа участка 2,97 га в Клещихиской промзоне для строительства производственно-складского комплекса, склада, логистического терминала.

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_1854679432

Сведения о характеристиках объекта:
Кад. номер: 54:19:034001:2300
Кадастровая стоимость: 11 991 053,00 руб.
Уточненная площадь: 29 650 кв. м
Адрес: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона
Вид права: договор аренды на 49 лет до 2055г
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование: Склады и промышленная недвижимость

Дополнительно:
- земельный участок расположен юго-западе Новосибирска, в развитой промышленной зоне с хорошей транспортной доступностью
- участок полностью оснащен инженерными коммуникациями и автомобильными подъездными путями
- участок является частью крупного действующего логистического комплекса с отдельным въездом
- параметры участка 185х165 метров
- рельеф ровный, участок правильной формы
- участок на 30% забетонирован под контейнерную площадку
- вдоль участка имеется ЖД тупик

Технические условия (логистического комплекса):
- электроснабжение 1 300 кВт
- газоснабжение 806 м3/час
- водоснабжение 67,5 м3/час
- водоотведение индивидуальные очистные сооружения

23 760 000 ₽

80 000 ₽ за сотку

8 958 738-96-78

Rustam Satyshev
Частное лицо
На Авито с ноября 2019

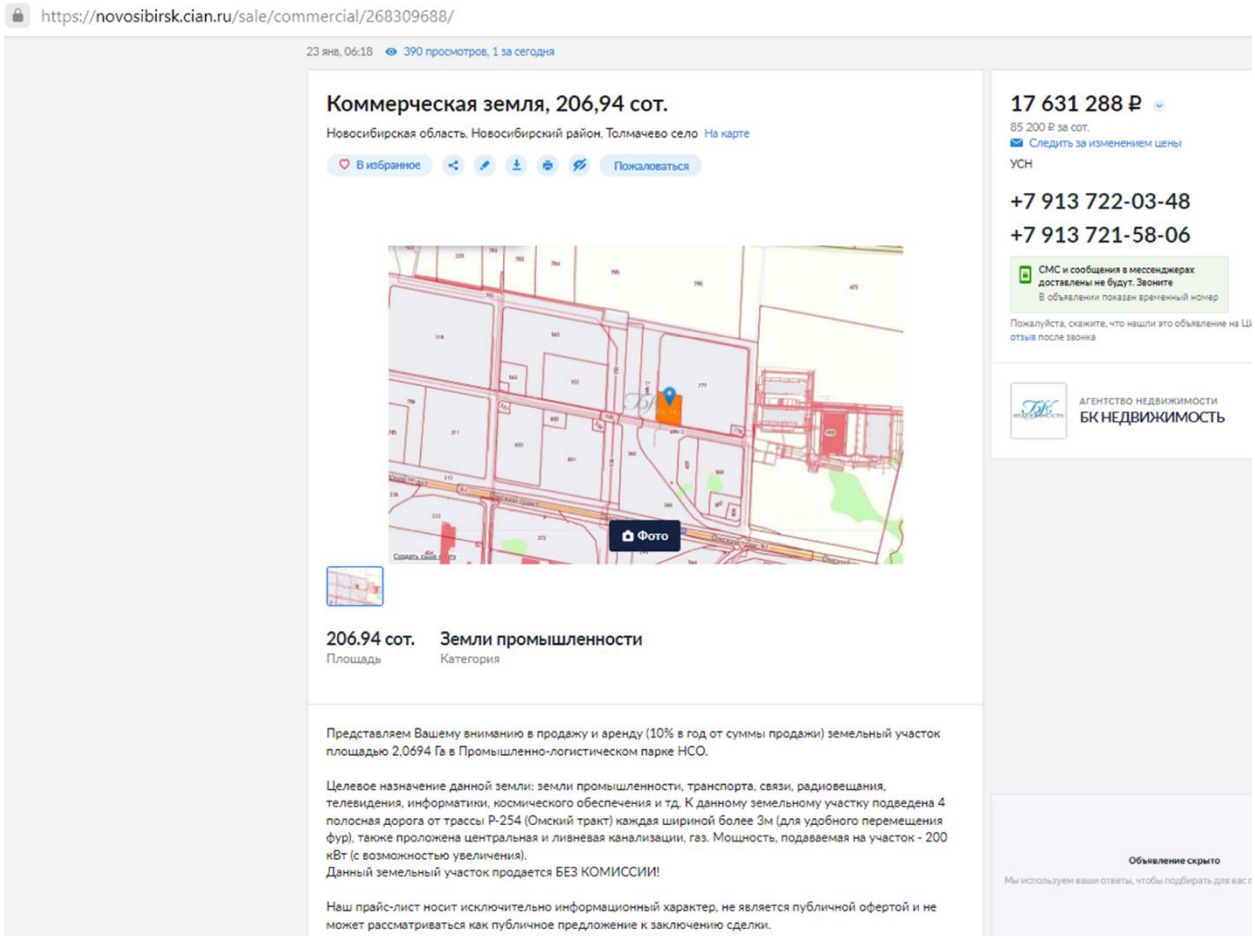
2 объявления пользователя

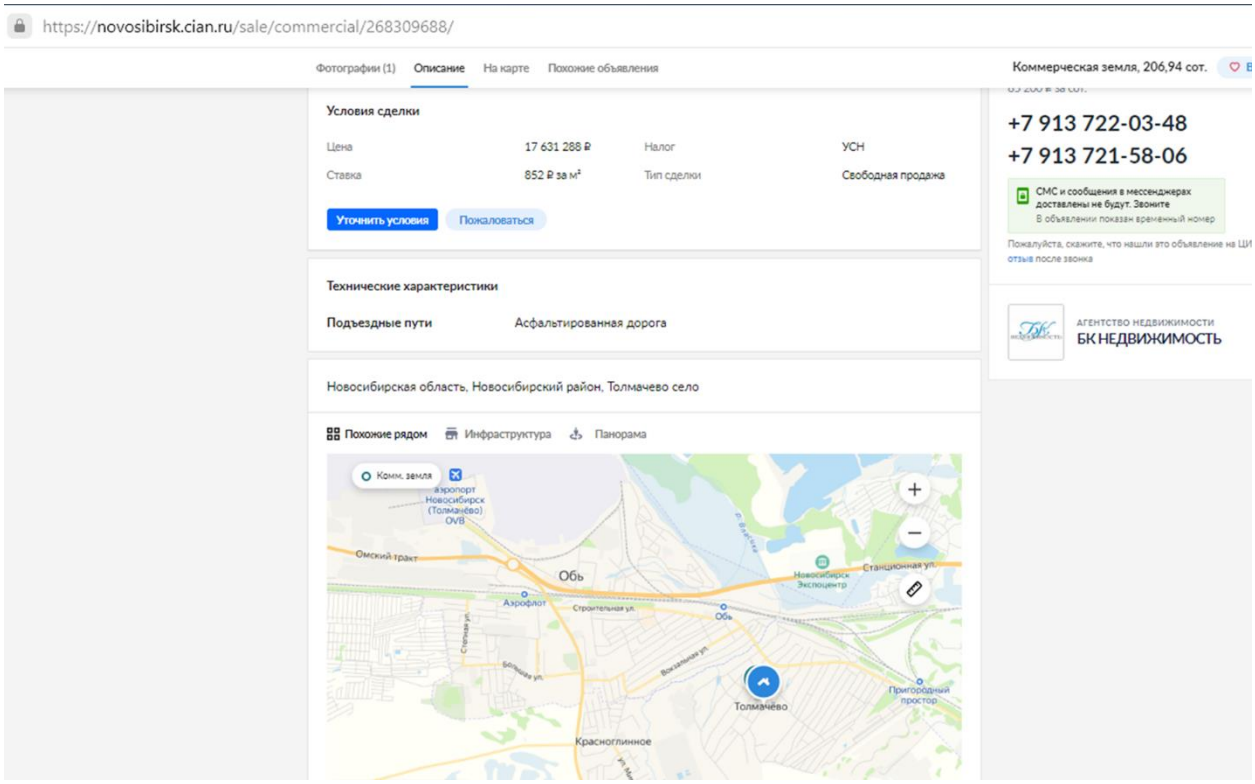
Подписаться на продавца

№ 1854679432 · 24 февраля в 10:13 · 2516 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/268309688/





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

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



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

Возможно организовать дополнительного пандуса с торца здания для небольшого автотранспорта (длиной ориентировочно 40 м).
Температурный режим обеспечивается автономной системой газо- и электроснабжения, регулируется в зависимости от требований к условиям хранения того или иного груза.
Телекоммуникации:
- передача данных осуществляется по оптоволоконным каналам;
- обеспечение телефонной связи
- собственной АТС.

Рассматривается строительство второй и третьей очередей с учетом потребностей заказчика, а также увеличение технических мощностей (электро-, газо- и водоснабжения) под его потребности.

Возможно увеличение площади земельного участка комплекса до 5,5 Га.

Коммуникации
Собственная газовая котельная - 285 куб.м в час, с перспективой увеличения объема в 2 раза.
Автономная трансформаторная подстанция - 300 кВт.

Юридический аспект
Собственник юридическое лицо.
Здание I очереди введено в эксплуатацию в 2018 году.
Право собственности зарегистрировано.
Обременение - долгосрочный договор аренды.
До 01 января 2021 г без права досрочного расторжения, с 01 января 2022 г досрочное расторжение возможно при условии предупреждения за 6 месяцев.
Арендная плата в месяц без учета коммунальных услуг - 5 млн.р (400 руб./1 кв.м).

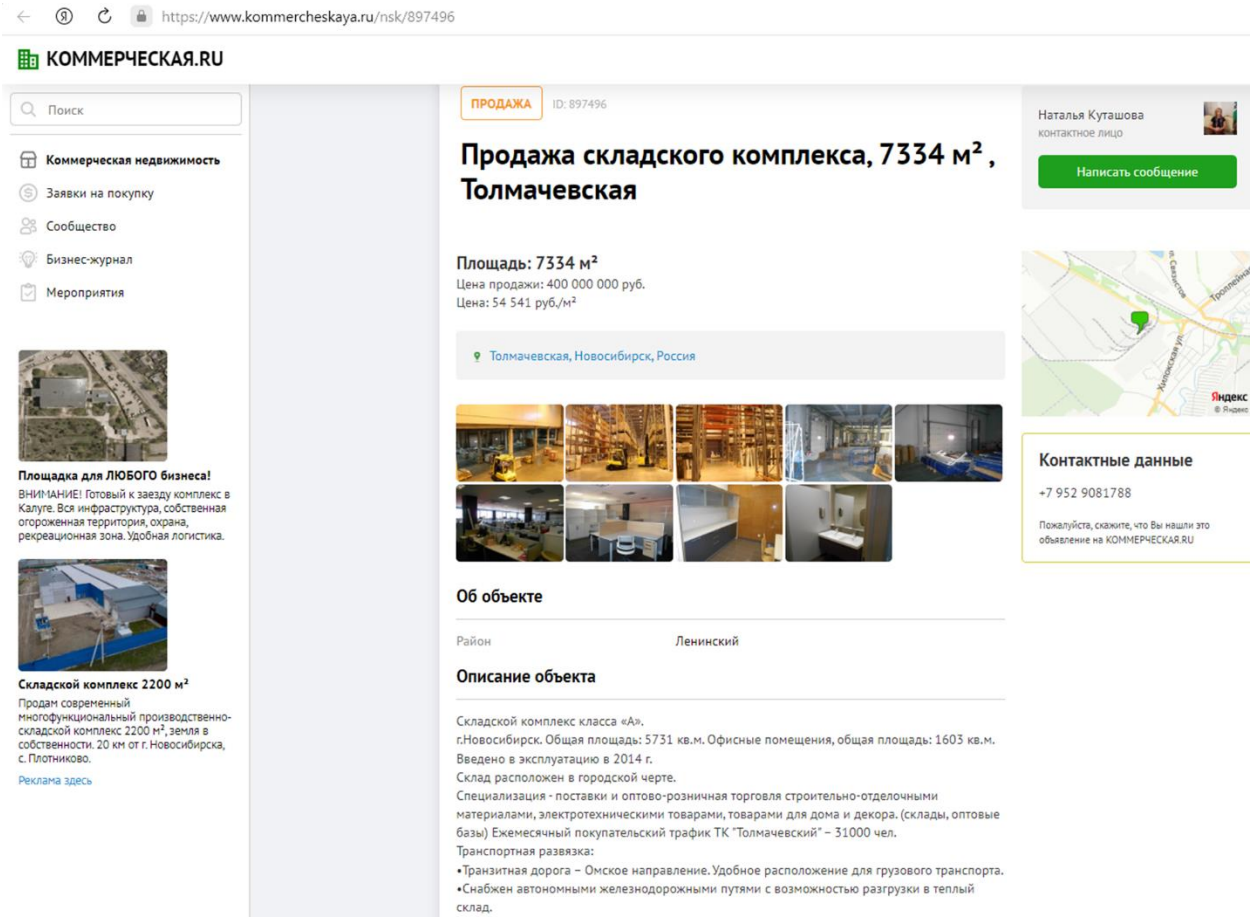
Коммерческий аспект
Стоимость объекта 45 000 руб./1 кв.м. НДС не предусмотрен.
Подробная информация об объекте предоставляется конкретным потенциальным покупателям по индивидуальному запросу!

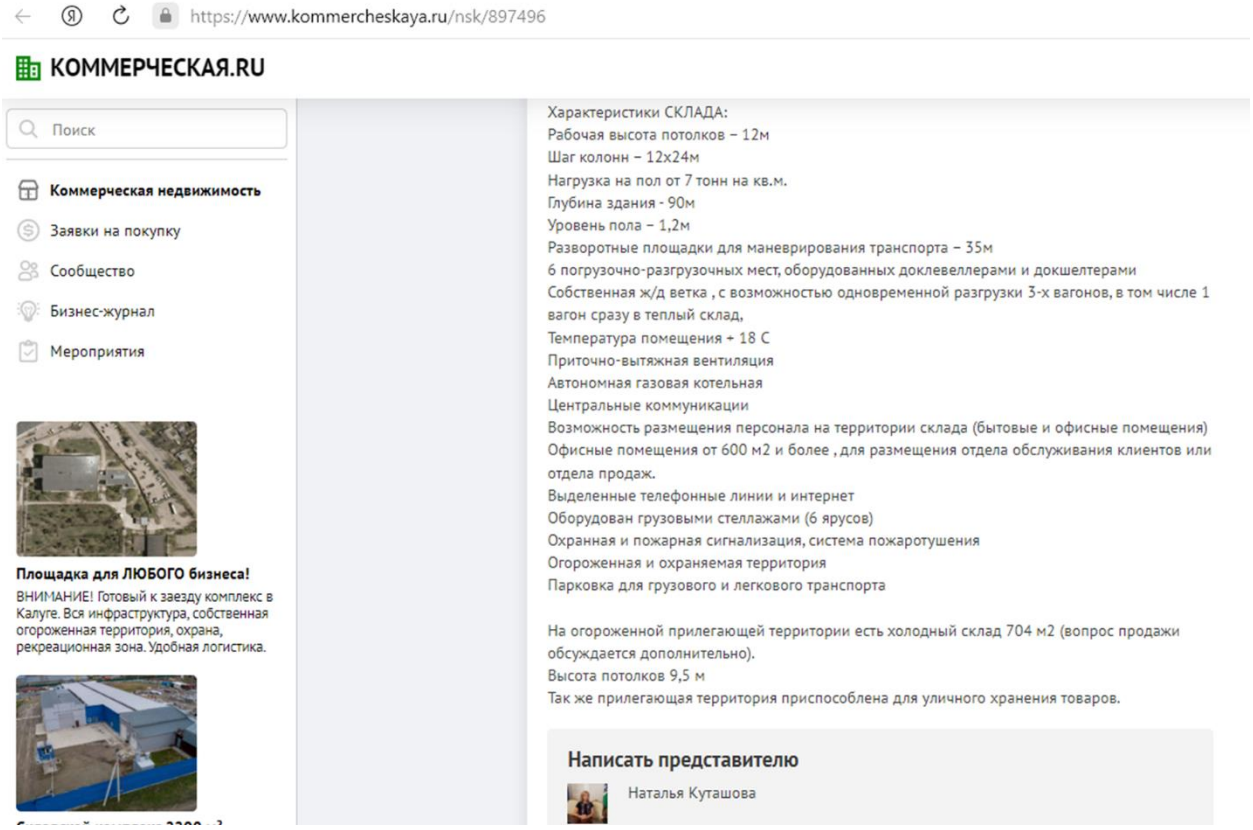
Контактное лицо: Марина Сергеевна Белых (Лысенко)

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

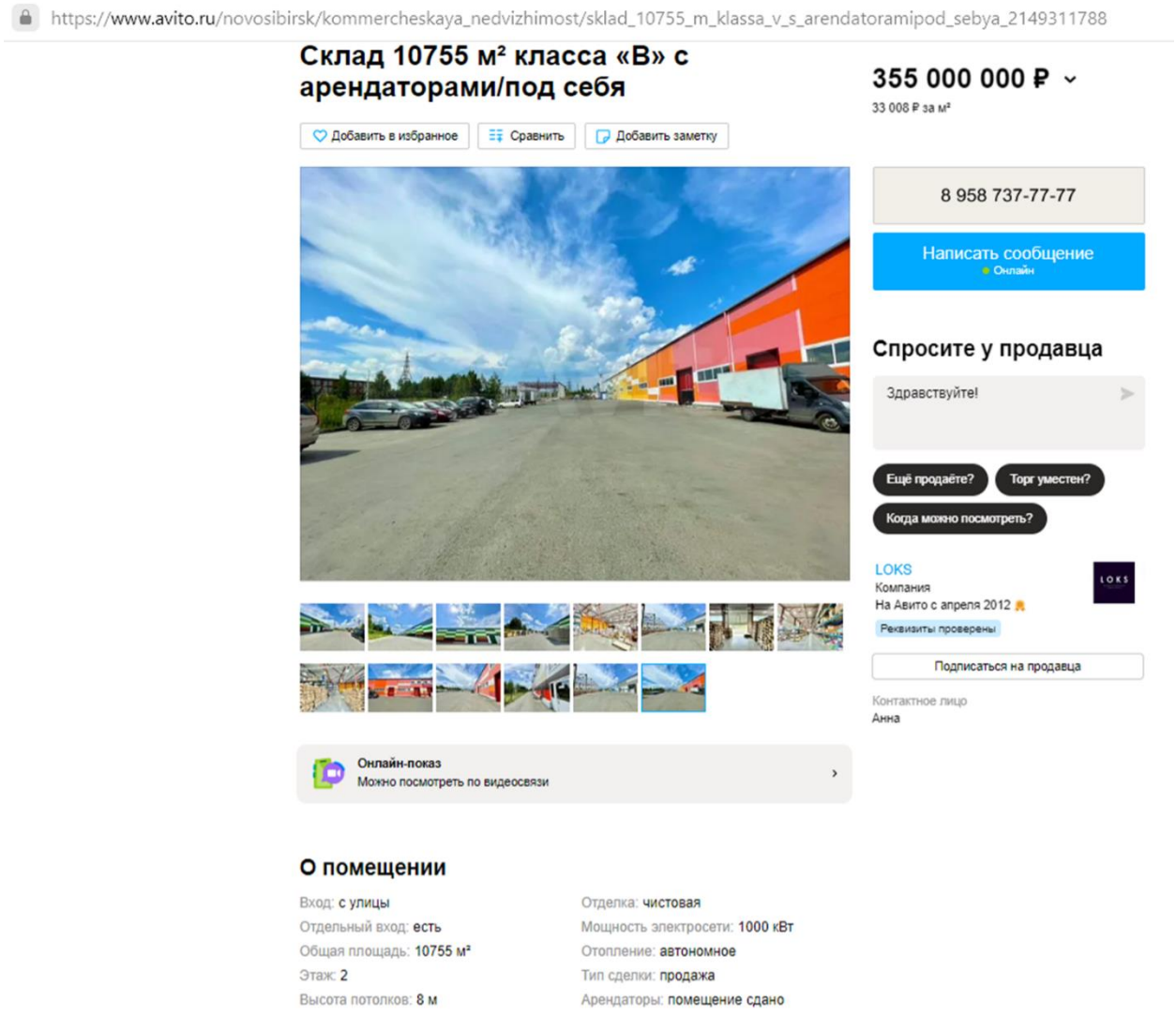
e-mail: dn3@dn-nsk.ru

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496, дата обращения 15 марта 2023 г.





https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10755_m_klassa_v_s_arendatoramipod_sebya_2149311788



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10755_m_klassa_v_s_arendatoramipod_sebya_2149311788

Расположение

Новосибирская область, Новосибирск, Выборная ул., 186
р-н Октябрьский

Показать карту

Описание

Продажа от собственника нового складского комплекса класса «В» общей площадью 10 755 м2. (возможна продажа частями 5328м2 + 5427м2) ул. Выборная 186

Земельный участок - 2,7 Га (в аренде, возможен выкуп)
Склад # 1

Площадь - 5 328 м2

2018 год постройки, сдан двум арендаторам
Склад # 2

Площадь - 5 427 м2

2019 год постройки, сдан двум арендаторам

Возможна увеличение складской площади за счёт достройки незавершенного склада 3000м2 и увеличение земельного участка (возможна аренда прилегающей территории).

•материал стен - металлокаркас, сэндвич-панели
•ж/б перекрытия
•Беспылевые полы
•Нагрузка на пол 3000 кг/ 1м2
•Система пожаротушения и оповещения.
•7 подъемно-секционных ворот: 4 ворот (2,5м х 4,2м); 1 ворота (3м х 4,2м); 2 ворот (3м х 4,5м),

•склад и ворота находятся на отметке «0» от уровня земли.
•Высота потолка 7,5 м до низа фермы
•Температурный режим до +18, регулируемый
•водоснабжение - центральное, канализация - септик, отопление - газовая котельная 1 мВт, электрическая мощность 1 мВт.

•Удобный подъезд для грузового автотранспорта.

•2 отдельных въезда с магистрали на территорию
•Территория складского комплекса огорожена, асфальтирована.

•Охрана периметра
•Большая площадка для маневрирования и стоянки еврофур.

355 000 000 ₽
33 008 ₽ за м²

8 958 737-77-77

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

LOKS
Компания
На Авито с апреля 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10755_m_klassa_v_s_arendatoramipod_sebya_2149311788

В Аренду сдано 100% площадей, со всеми арендаторами заключены договоры (11 месяцев)

При покупке под собственный бизнес возможно досрочное расторжение с уведомлением за 90 дней.

Собственность зарегистрирована на юридическое лицо (УСН), обременений нет.
Цена продажи - 355 000 000 рублей (или 33 000 р/м2) НДС нет

Продажа от собственника!

Комиссии нет !

355 000 000 ₽
33 008 ₽ за м²

8 958 737-77-77

Написать сообщение
Онлайн

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание
Класс здания: В

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 200

№ 2149311788 · 20 февраля в 16:33 · 1484 просмотра (+19 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

LOKS
Компания
На Авито с апреля 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

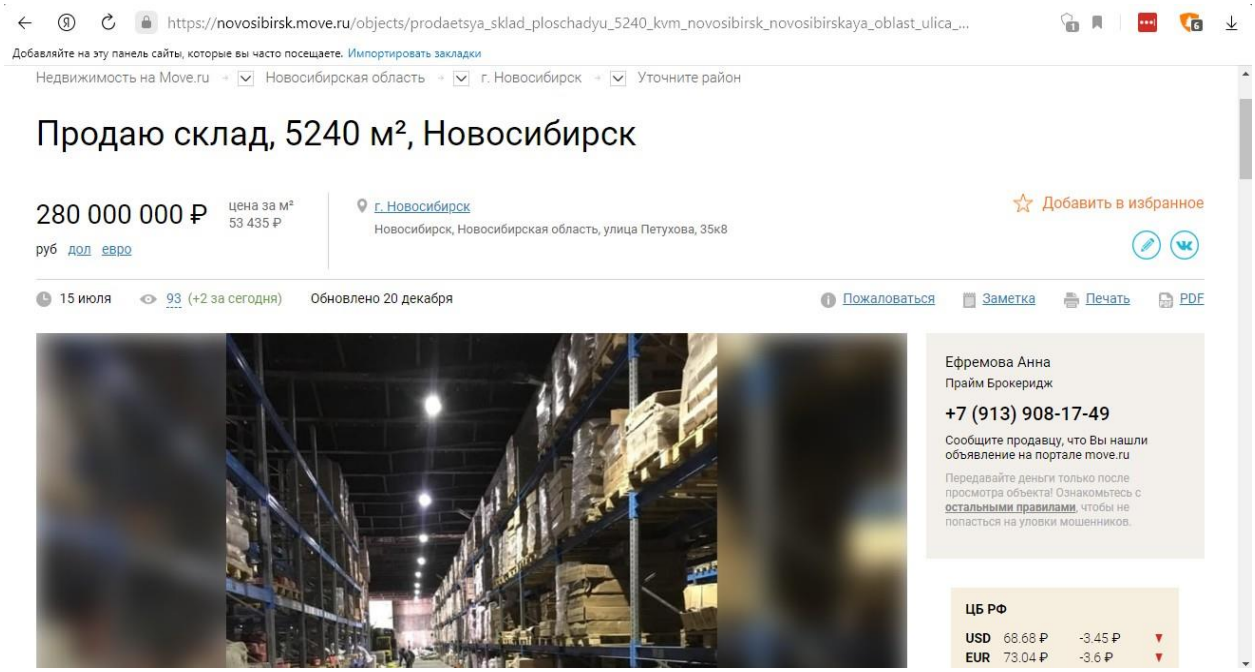
Контактное лицо
Анна

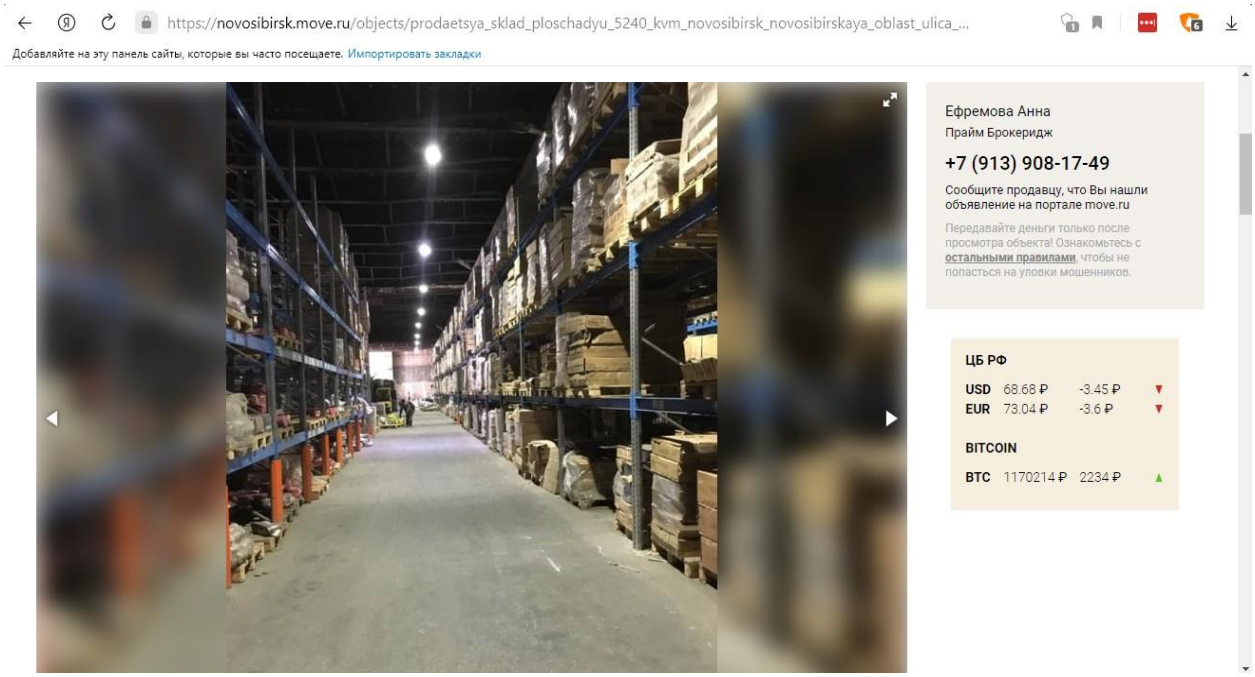
Похожие объявления





https://novosibirsk.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_5240_kvm_novosibirsk_novosibirskaya_oblast_ulica_petuhova_35k8_6880594931/







Склад в продажу

Цена:	280 000 000 ₽	Общая площадь:	5240 м²
Цена за м²:	53 435 ₽	Дата публикации:	15 июля
Этаж:	1/2	Дата обновления:	20 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	688-059-493-1

Информация о доме

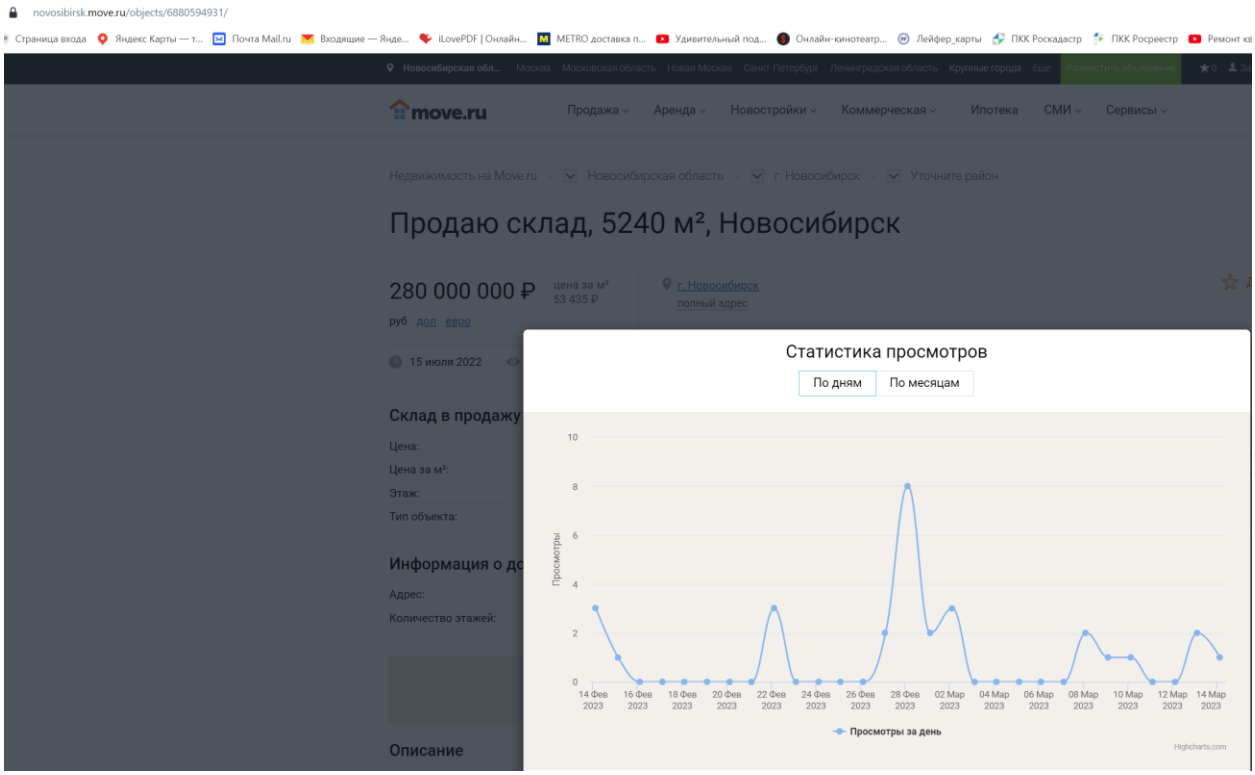
Адрес:	Новосибирск, Новосибирская область, улица Петухова, 35к8
Количество этажей:	2

Описание

Номер в базе: 293. Продается складское помещение, общая площадь 5240м2, 1э. 2500м2 высота потолка 9м., 2э. 2500м2 и 240м2 офисные помещения, 2 грузовых подъемника 1,5 и 3т, собственная газовая котельная, в здание заходит железнодорожная ветка (в здании рельсы в собственности, подводящие рельсы - собственность ЗАО «Луч»), ж/д пандус, авто пандус, беспылевое покрытие, своя скважина на техническую воду, охраняемая территория.

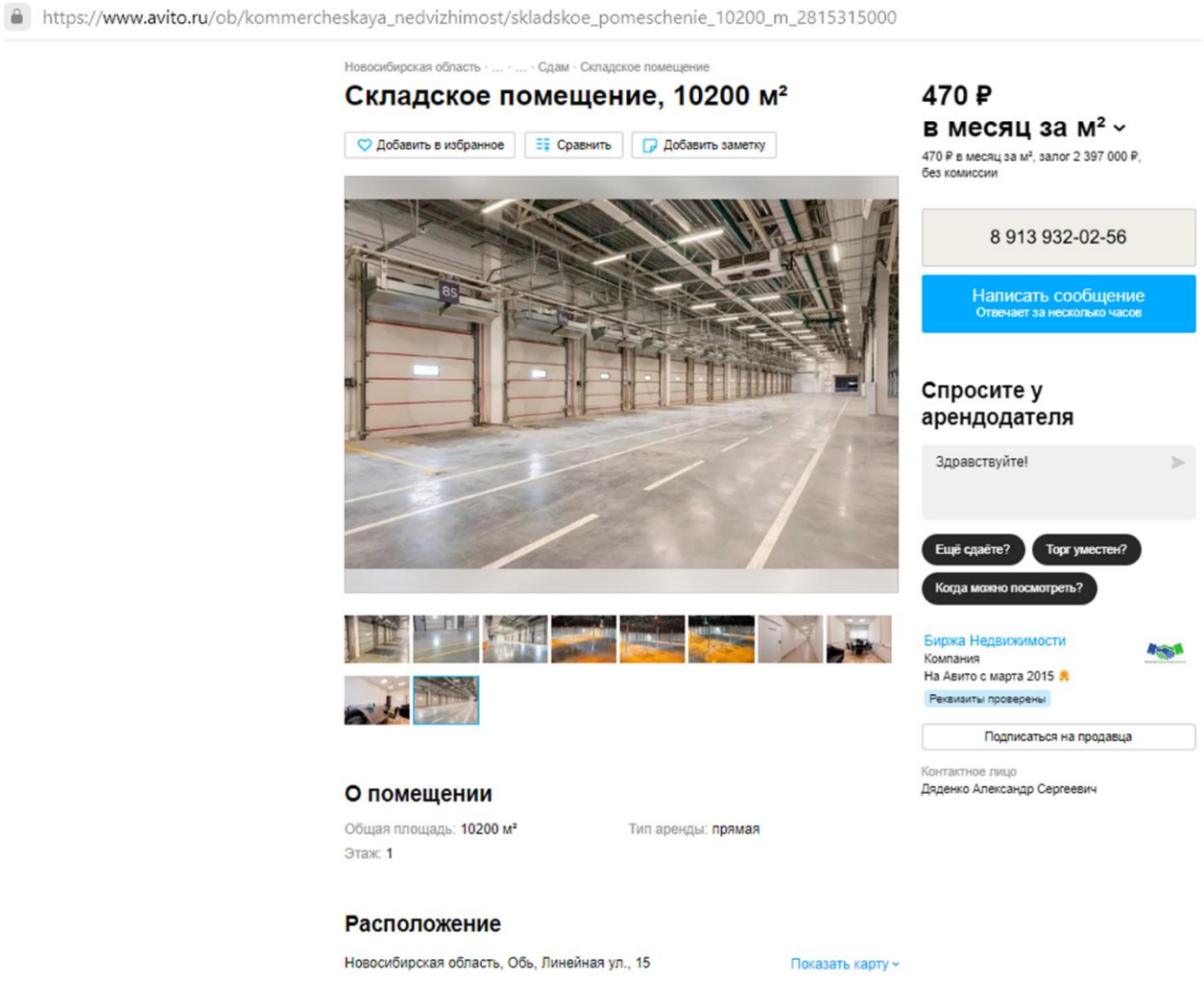
Информация

Продается Склад площадью 5240 кв.м. Новосибирская область, цена 280 000 000 руб.



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_2815315000



https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10200_m_2815315000

Описание

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

Месторасположение:
Агломерация города Новосибирска, ориентир – город Обь.

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

Технические условия:
• Доступны значительные электрические мощности.
• Центральное водоснабжение и канализация.

Дополнительная информация:
• Оборудована зарядная комната.
• Кран-балки и Ж/Д путей нет.

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

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:
• Арендная плата – 4.794 т.р./за всю площадь, или 470 р./за кв.м.
• Операционные расходы – 80 р./за кв.м.
• Налоговый платёж НДС 20% – 110 р./за кв.м.
• 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 № А6220

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: на улице

№ 2815315000 · 12 марта в 04:42 · 5 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

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

Показать телефон
8 913 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

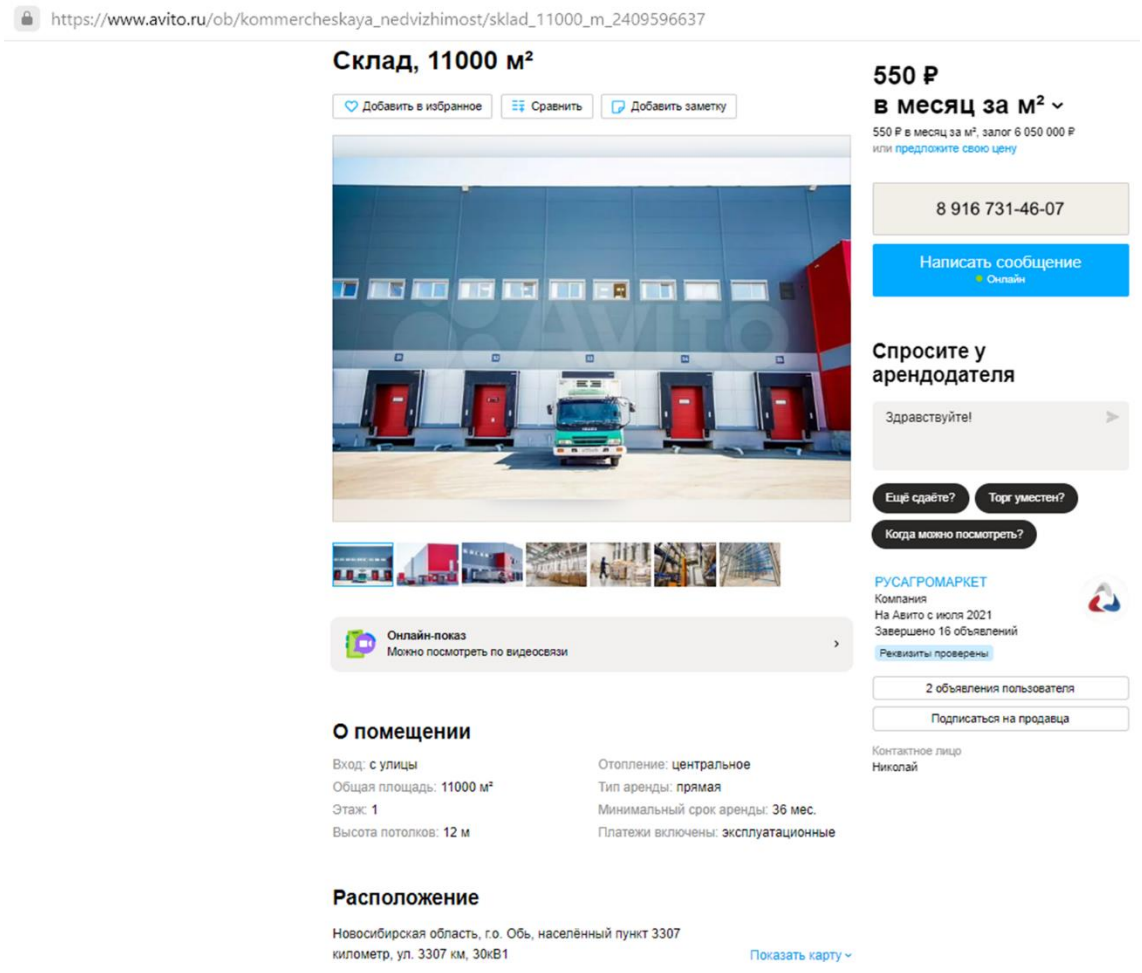
Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

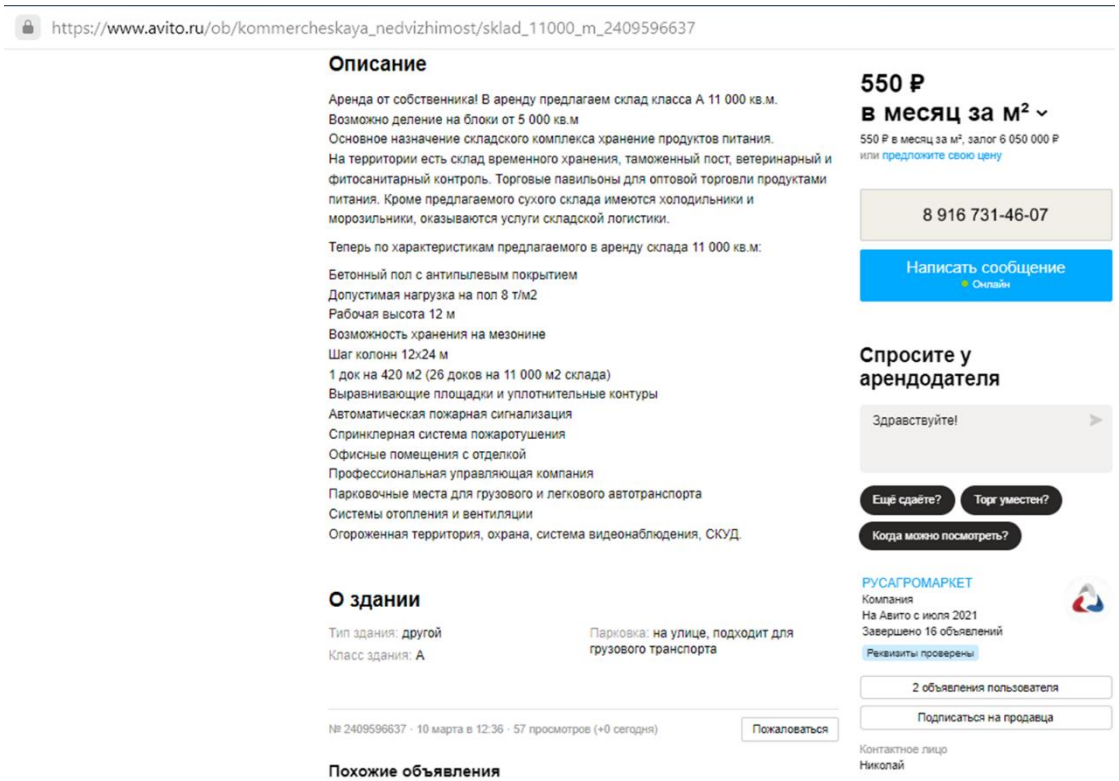
Биржа Недвижимости
Компания
На Авито с марта 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

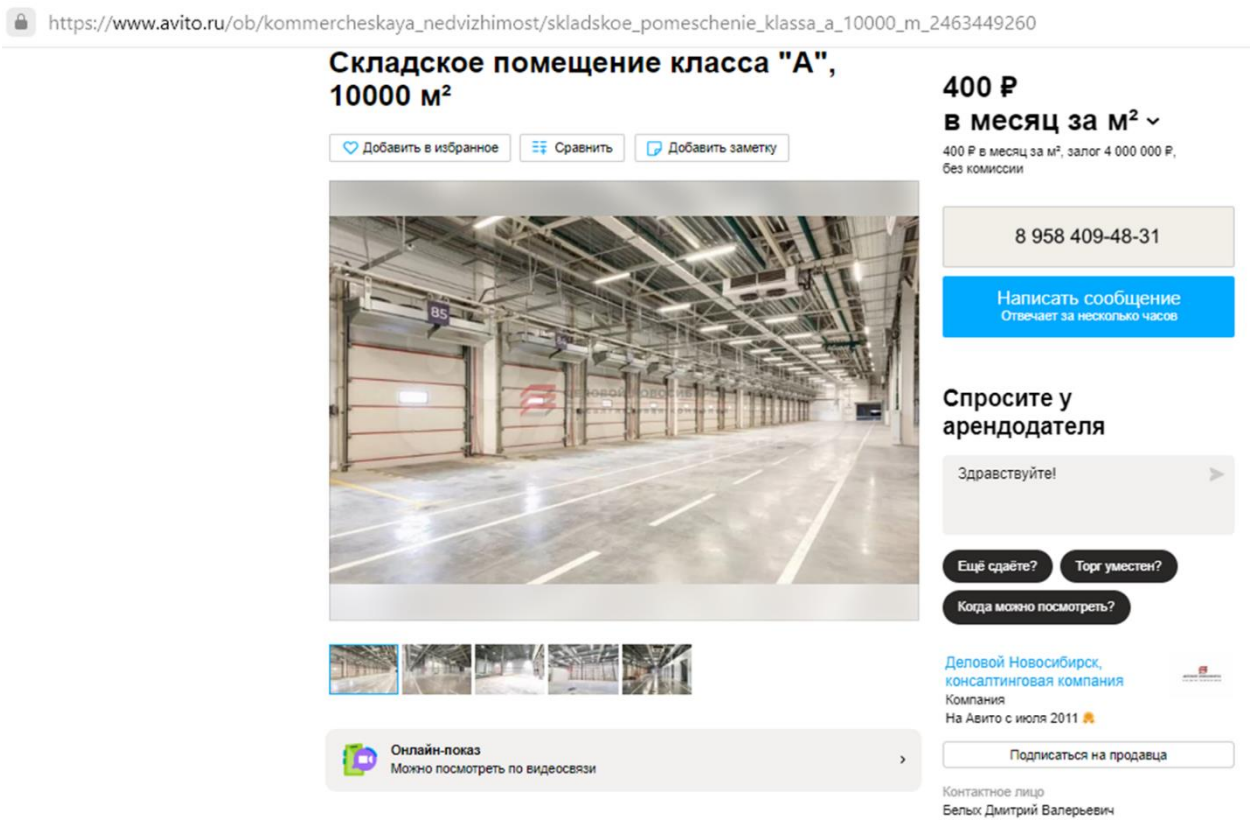
Контактное лицо
Дяденко Александр Сергеевич

https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_11000_m_2409596637





https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260



https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260

Описание

Предлагаются **в аренду складские площади класса "А"** от 5000 кв.м.

Внимание! Адрес объекта указан условно. Более подробная информация об объекте (в том числе точный адрес) имеет конфиденциальный характер и предоставляется индивидуально по Вашему по запросу.

Месторасположение

Новосибирская область, ориентир - г. Обь.
Огороженная и охраняемая территория логистического парка.
Круглосуточный бесплатный доступ.
Предусмотрена парковка для грузовых и легковых автомобилей, а также площадка перед складом для маневрирования еврофур.

Характеристика объекта

Общая площадь земельного участка **108 Га.**
Общая площадь строений первой очереди строительства 103 000 кв.м. В том числе складские 75 000 кв.м.
В настоящее время построено и введено в эксплуатацию 3 здания общей площадью более 54 000 кв.м:

Корпус №1 площадью **30 000 кв.м** сдан в аренду.

Корпусы №2 и №3 по **12 000 кв.м** каждый. Оборудованы холодильными и низкотемпературными камерами и предназначены для хранения продуктов питания.

Корпус №4 общей площадью **30 000 кв.м** (ввод в эксплуатацию планируется в 4 квартале 2022 г).

Площадь первого этажа 25 800 кв.м,

Складская площадь 24 480 кв.м с рабочей высотой потолка 13 м
- шаг колонн 24*12 м;
- пол беспылевой на отметке 1,2 м от уровня земли с допустимой нагрузкой до 8 т/кв.м;
- предусмотрены зарядные комнаты и блоки бытовых и офисных помещений;
- 56 ворот оборудованных докшелтерами и доклевеллерами;
- пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения, система дымоудаления;
- температурный режим +18-+24С;
- интернет - оптико-волоконные коммуникации;
- офисные помещения до 2500 кв.м;
- бытовые помещения.

400 ₽
в месяц за м²
400 ₽ в месяц за м², залог 4 000 000 ₽, без комиссии

8 958 409-48-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

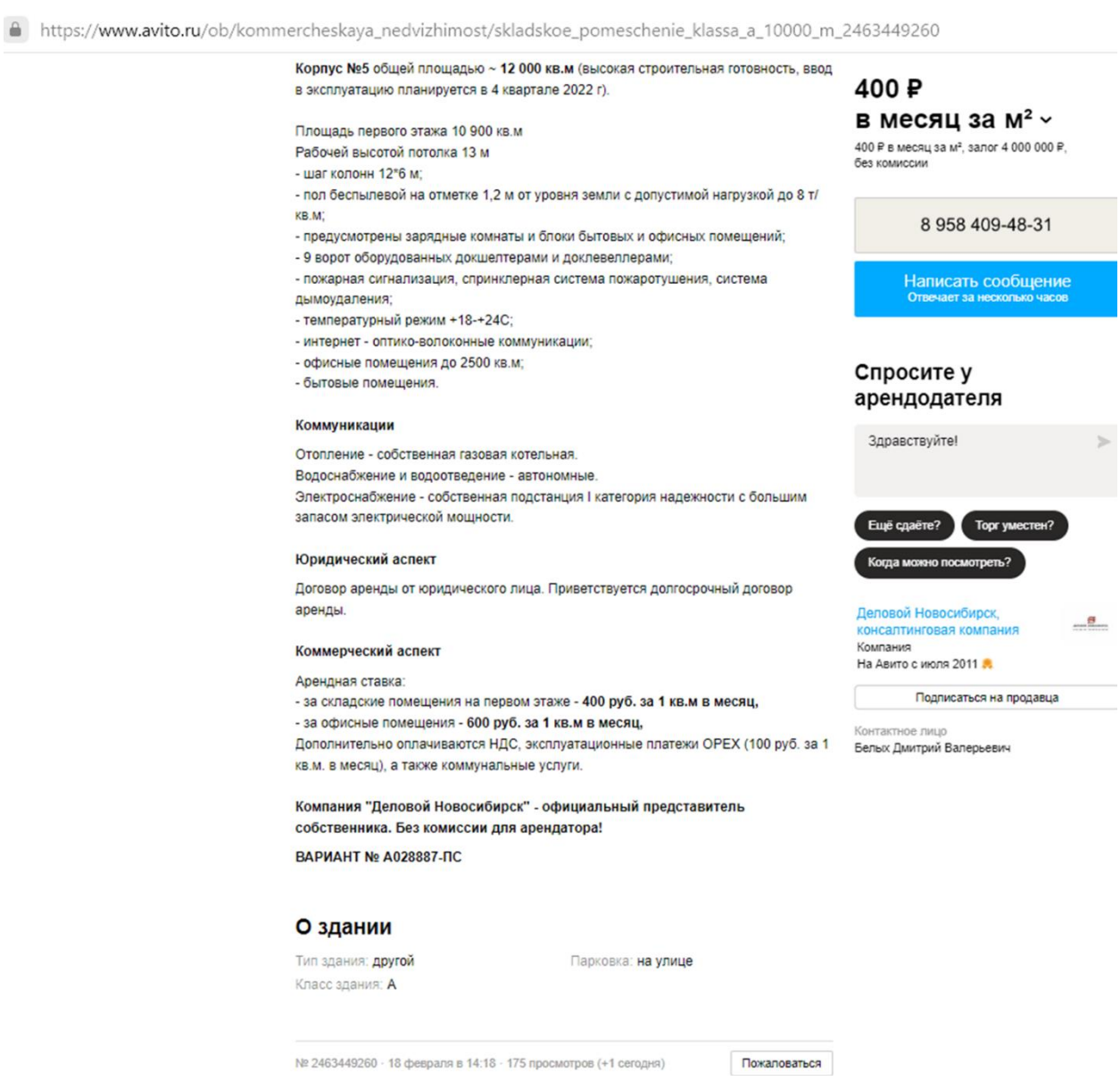
Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Деловой Новосибирск, консалтинговая компания
Компания
На Авито с июля 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Белых Дмитрий Валерьевич



https://www.avito.ru/ob/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_klassa_a_10000_m_2463449260

Корпус №5 общей площадью ~ **12 000 кв.м** (высокая строительная готовность, ввод в эксплуатацию планируется в 4 квартале 2022 г).

Площадь первого этажа 10 900 кв.м
Рабочей высотой потолка 13 м
- шаг колонн 12*6 м;
- пол беспылевой на отметке 1,2 м от уровня земли с допустимой нагрузкой до 8 т/кв.м;
- предусмотрены зарядные комнаты и блоки бытовых и офисных помещений;
- 9 ворот оборудованных докшелтерами и доклевеллерами;
- пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения, система дымоудаления;
- температурный режим +18-+24С;
- интернет - оптико-волоконные коммуникации;
- офисные помещения до 2500 кв.м;
- бытовые помещения.

Коммуникации

Отопление - собственная газовая котельная.
Водоснабжение и водоотведение - автономные.
Электроснабжение - собственная подстанция I категория надежности с большим запасом электрической мощности.

Юридический аспект

Договор аренды от юридического лица. Приветствуется долгосрочный договор аренды.

Коммерческий аспект

Арендная ставка:
- за складские помещения на первом этаже - **400 руб. за 1 кв.м в месяц,**
- за офисные помещения - **600 руб. за 1 кв.м в месяц,**
Дополнительно оплачиваются НДС, эксплуатационные платежи OPEX (100 руб. за 1 кв.м. в месяц), а также коммунальные услуги.

Компания "Деловой Новосибирск" - официальный представитель собственника. Без комиссии для арендатора!

ВАРИАНТ № А028887-ПС

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: на улице

№ 2463449260 · 18 февраля в 14:18 · 175 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться

400 ₽
в месяц за м²
400 ₽ в месяц за м², залог 4 000 000 ₽, без комиссии

8 958 409-48-31
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Деловой Новосибирск, консалтинговая компания
Компания
На Авито с июля 2011
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Белых Дмитрий Валерьевич

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
3 Кв. 2021	**0,9632**	**0,9622**	**0,9585**	**0,9563**	**0,9545**	**0,9621**
Июль 2021	0,9538	0,9533	0,9483	0,9457	0,9430	0,9523
Август 2021	0,9628	0,9618	0,9581	0,9558	0,9539	0,9618
Сентябрь 2021	0,9731	0,9716	0,9692	0,9674	0,9666	0,9723
4 Кв. 2021	**0,9823**	**0,9843**	**0,9833**	**0,9823**	**0,9839**	**0,9831**
Октябрь 2021	0,9581	0,9650	0,9627	0,9608	0,9641	0,9599
Ноябрь 2021	0,9889	0,9878	0,9873	0,9862	0,9876	0,9893
Декабрь 2021	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2022	**1,0384**	**1,0381**	**1,0443**	**1,0461**	**1,0506**	**1,0414**
Январь 2022	1,0186	1,0185	1,0220	1,0228	1,0248	1,0201
Февраль 2022	1,0381	1,0379	1,0441	1,0456	1,0504	1,0413
Март 2022	1,0584	1,0579	1,0669	1,0701	1,0767	1,0630
2 Кв. 2022	**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 Прогноз	**1,0894**	**1,0903**	**1,1023**	**1,1052**	**1,1175**	**1,0962**
Июль 2022	1,0831	1,0837	1,0951	1,0981	1,1092	1,0895
Август 2022	1,0893	1,0903	1,1023	1,1052	1,1174	1,0962
Сентябрь 2022	1,0957	1,0968	1,1095	1,1124	1,1257	1,1030

Выпуск 120 • июль 2022 © КО-ИНВЕСТ 2022

https://rosstat.gov.ru/statistics/price

1	К содержанию		**Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в октябре 2022 г.***			
2						на конец периода, в % к предыдущему месяцу
3	Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
4				продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
78	**41**	**Сибирский федеральный округ**	**100,30**	**100,41**	**100,07**	**100,54**
79	84000000	Республика Алтай	100,33	100,07	100,10	101,26
80	93000000	Республика Тыва	100,62	100,79	100,19	101,18
81	95000000	Республика Хакасия	100,08	99,99	99,78	100,88
82	1000000	Алтайский край	100,23	100,09	100,00	100,93
83	4000000	Красноярский край	100,28	100,64	99,91	100,35
84	25000000	Иркутская область	100,53	100,84	100,43	100,16
85	32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,32	100,36	100,08	100,58
86	50000000	Новосибирская область	100,06	100,14	99,73	100,63
87	52000000	Омская область	100,25	100,10	100,25	100,53
88	69000000	Томская область	100,53	100,61	100,32	100,77

К содержанию

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в ноябре 2022 г.*

на конец периода, в % к предыдущему месяцу

Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
41	**Сибирский федеральный округ**	**100,32**	**100,14**	**100,04**	**101,09**
84000000	Республика Алтай	100,20	100,15	100,31	100,07
93000000	Республика Тыва	100,42	100,45	100,42	100,38
95000000	Республика Хакасия	100,23	100,48	99,81	100,64
1000000	Алтайский край	100,41	100,67	100,07	100,56
4000000	Красноярский край	100,56	100,48	100,13	101,30
25000000	Иркутская область	100,65	100,54	100,20	101,79
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,20	99,60	99,99	101,33
50000000	Новосибирская область	99,89	99,49	99,91	100,67
52000000	Омская область	100,21	100,27	99,87	100,60
69000000	Томская область	100,09	99,57	99,88	101,14

К содержанию

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в декабре 2022 г.*

на конец периода, в % к предыдущему месяцу

Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
41	**Сибирский федеральный округ**	**100,76**	**100,32**	**99,91**	**102,92**
84000000	Республика Алтай	100,48	100,26	99,61	102,67
93000000	Республика Тыва	101,00	101,44	100,18	101,85
95000000	Республика Хакасия	100,74	100,28	99,98	103,13
1000000	Алтайский край	100,40	99,44	99,95	103,05
4000000	Красноярский край	101,11	100,84	99,97	103,12
25000000	Иркутская область	100,90	100,81	100,06	102,82
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,35	99,61	99,82	102,12
50000000	Новосибирская область	100,88	100,61	99,92	103,50
52000000	Омская область	100,63	100,15	99,72	102,82
69000000	Томская область	100,77	100,07	99,67	103,43

К содержанию

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в январе 2023 г.*

на конец периода, в % к предыдущему месяцу

Код территории	Наименование территории	ИПЦ	в том числе:		
			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
41	**Сибирский федеральный округ**	**100,75**	**101,37**	**100,34**	**100,45**
84000000	Республика Алтай	100,70	101,25	100,18	100,92
93000000	Республика Тыва	100,96	101,41	101,15	99,86
95000000	Республика Хакасия	100,93	101,66	100,30	100,78
1000000	Алтайский край	101,12	101,31	100,42	102,03
4000000	Красноярский край	100,36	100,95	100,34	99,67
25000000	Иркутская область	100,59	101,37	100,30	99,73
32000000	Кемеровская область - Кузбасс	100,74	101,46	100,03	100,75
50000000	Новосибирская область	101,10	101,50	100,67	101,13
52000000	Омская область	101,08	102,12	100,18	100,46
69000000	Томская область	100,45	100,82	100,19	100,30

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС

Исх.№22-121-4/1484 от 15.03.2023 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/489126452 от 23.08.2022 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 марта 2023 г.
2. Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/489126152 от 23.08.2022 г. Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН. Отражает данные по состоянию на 15 марта 2023 г.
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. (предоставлен Заказчиком).
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. Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
14. Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
15. Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
16. Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
17. Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
18. Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
19. Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
20. Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

21. Письмо вход. №11948 от 07.03.2023 г.
22. Фотоматериалы, актуальные по состоянию на дату оценки.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы (пп. 5-12, пп.21) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагента, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Дополнительно сообщаем, что следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное 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 с кадастровым номером 54:19:034102:510, не производилось; железнодорожная ветка на данном земельном участке отсутствует.

Представитель по доверенности
Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Стрелецкий А.С.

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет
Площадь:	20190 +/- 50кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12620125.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	54:19:034102:569
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:19:034102:270
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	логистические комплексы
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7722270922
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Сервитут (право), № 54-54/001-54/001/661/2016-930/1 от 14.12.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

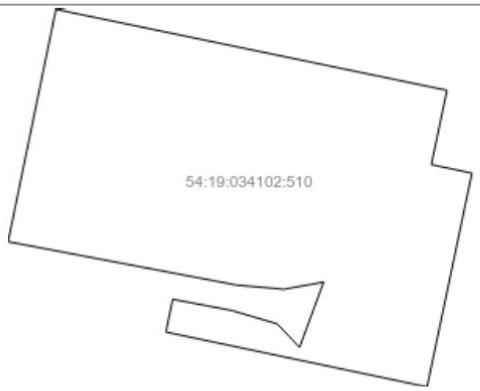
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Долевая собственность, № 54:19:034102:510-54/163/2020-10 от 29.12.2020
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:		Частный сервитут
		дата государственной регистрации:		14.12.2016
		номер государственной регистрации:		54-54/001-54/001/661/2016-930/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на неопределенный срок
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		'Соглашение об устновлении частного сервитута земельного участка' от 20.06.2016
	3.2.2.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		29.12.2020
		номер государственной регистрации:		54:19:034102:510-54/163/2020-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 31.10.2019 по 17.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		'Правила доверительного управления' №3891 от 31.10.2019
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	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:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Раздел 3

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Раздел 3.2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486067.96	4173333.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	486033.51	4173500.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	486001.91	4173493.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	485998.27	4173510.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	485907.34	4173491.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	485930.67	4173380.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	485944.62	4173383.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	485939.84	4173408.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	485934.15	4173428.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	485924.16	4173437.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	485951.93	4173447.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	485948.88	4173430.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	485950.65	4173410.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	485969.11	4173313.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Раздел 4

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **54:19:034102:510/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Раздел 4.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1007	Частный сервитут, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 16.11.2021

Раздел 4.2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126452			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:510**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК 70, зона 4 Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486067.96	4173333.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	486067.96	4173333.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	485969.11	4173313.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	486065.94	4173343.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	485967.24	4173323.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:569**	

Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2
Площадь, м²:	11085
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание № 9)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2018
Кадастровая стоимость, руб.:	133311757.2

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:569**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:19:034102:510
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Артеменко Ярослав Викторович №
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

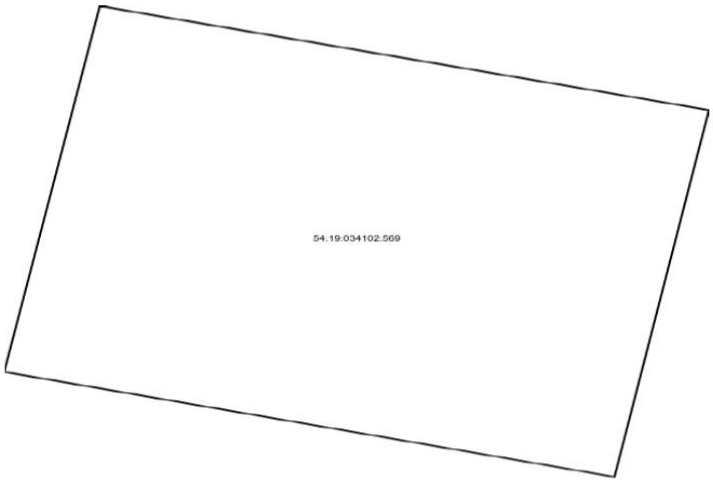
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152				
Кадастровый номер:			**54:19:034102:569**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 54:19:034102:569-54/163/2020-11 от 29.12.2020
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:		30.07.2018
		номер государственной регистрации:		54:19:034102:569-54/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		'Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский' от 14.05.2018
	3.1.2.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		29.12.2020
		номер государственной регистрации:		54:19:034102:569-54/163/2020-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 31.10.2019 по 17.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		'Правила доверительного управления' №3891 от 31.10.2019
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	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:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Раздел 5

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:569**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Раздел 5.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:569**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК 70, зона 4
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	486058.95	4173350.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	486035.25	4173463.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	485951.74	4173445.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	485975.64	4173332.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	486058.95	4173350.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Раздел 5.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:569**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Раздел 6.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126152			
Кадастровый номер:		**54:19:034102:569**	

Общие сведения о части объекта недвижимости

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	0	м ^{2}	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу :
Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, в районе п. Красномайский

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула 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	Сан.узел		1,5								
		8	Инженерная ниша		1,1								
		9	Сан.узел		1,5								
		10	Комната приема пищи		24,4								
		11	Тамбур		4,5								
		12	Коридор		21,4								
		13	Раздевалка		36,1								
		14	Инженерная ниша/Бойлерная		1,9								
		15	Душевая		1,8								
		16	Тамбур		1,0								
		17	Туалет		1,5								
		18	Душевая		1,8								
		19	Тамбур		1,0								
		20	Туалет		1,2								
		21	Раздевалка		39,8								
		22	Универсальное индустриальное помещ		2563,9								13,40
		23	УУП		15,8								3,05
		24	Лестничная клетка		17,6								2,95
		25	Кладовая		18,8								
		26	Инженерная ниша		2,4								
		27	Туалет		2,0								
		28	Туалет		2,0								
		29	Тамбур		3,8								
		30	Коридор		21,5								

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

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: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 6/9 от 07 июля 2017 г.

Новосибирская область «03» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Девелопмент», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 01 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1136685023419, ИНН/КПП 6685042560 / 668501001, с местом нахождения по адресу: 620 100, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, дом 23, оф. 3.17, в лице Директора Докина Александра Федоровича, действующего на основании Устава, далее 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:

Директор

_____ / Докин А.Ф. /

От имени Инвестора:

Уполномоченный представитель

_____ / 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 76,75 385,16	3030,55	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 51,3	300,47	655,92		655,92 111,99		
58	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *НР (3177,65 руб.): 95% от ФОТ* *СП (1672,45 руб.): 50% от ФОТ*	21,8298 *2182,98 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	7606,81	2333,17	5273,64 575,43	12,53	273,53
59	**ФЕР23-01-001-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) *НР (6191,42 руб.): 130% от ФОТ* *СП (4238,74 руб.): 89% от ФОТ*	47,85 *478,5 / 10*	112,13 83,33	28,8 3,22	5365,42	3987,34	1378,08 154,08	10,2	488,07
60	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	526,35 *1,1*478,5*	70,6		37160,31				
Строительно-монтажные работы										
61	**ФЕР06-01-001-22** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) *НР (1039,8 руб.): 105% от ФОТ* *СП (643,69 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) *MAT=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) *MAT=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) *MAT=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) *MAT=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

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) *МАТ=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) *МАТ=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) *МАТ=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 553,5	4100	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.

